

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice
Evaluation of the Housing Affordability in the Czech Republic

Student: Bc. Monika Krmelínová
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2020

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Monika Krmelínová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice**
Evaluation of the Housing Affordability in the Czech Republic

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Faktory ovlivňující dostupnost bydlení
 3. Indikátory dostupnosti bydlení
 4. Vliv socioekonomických faktorů na dostupnost bydlení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, eds. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
PEKOVÁ, J., M. JETMAR a P. TOTH. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-209-4.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

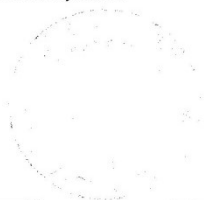
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2019

Datum odevzdání: 24.04.2020



doc. Ing. Iveta Vrabková, Ph.D.
vedoucí katedry



doc. Ing. Lenka Kauerová, CSc.
proděškanka pro studium
na základě pověření k jednání č.j.
VSB/19/050319/9900 ze dne 24. 9. 2019

-Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně příloh vypracovala samostatně.
Přílohy č.1, 2, 3, 4 dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

V Ostravě dne 27. dubna 2020


.....
Bc. Monika Krmelínová

Poděkování

Zde bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za jeho vstřícný přístup, trpělivost, konzultace, odborné rady a připomínky, ale především za jeho ochotu spolupracovat při zpracovávání této diplomové práce.

Obsah

1	Úvod.....	4
2	Faktory ovlivňující dostupnost bydlení	6
2.1	Bytová politika	6
2.2	Úrovně bydlení.....	9
2.3	Trh s byty v České republice.....	15
2.3.1	Typy bytů.....	16
2.4	Faktory ovlivňující dostupnost bydlení.....	20
3	Indikátory dostupnosti bydlení	21
3.1	Charakteristika a struktura indikátorů	25
3.2	Metodologie výpočtu vybraných indikátorů dostupnosti bydlení.....	29
4	Vliv socioekonomických faktorů na dostupnost bydlení.....	38
4.1	Shrnutí výsledku analýzy zvolených indikátorů dostupnosti bydlení.....	49
4.2	Návrhy a doporučení	55
5	Závěr	56
	Seznam použité literatury	61
	Seznam zkratk	64
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

V rámci národního hospodářství je bydlení jedno z odvětví služeb, které lidem uspokojuje jednu z nejdůležitějších potřeb a je předmětem naší každodenní zkušenosti. Bydlení je jeden z významných faktorů, který výrazně ovlivňuje kvalitu našeho života jak ze sociálního, tak i ekonomického hlediska. Tato oblast patří bezpochyby k základním společenským a ekonomickým problematikám obyvatelstva. Dostupnost bydlení je podmíněna několika faktory, které ovlivňují naše rozhodnutí. Důležitou roli ve volbě bydlení hraje vývoj mezd, situace na trhu práce, úrokové sazby úvěrů a hypoték, popřípadě také vzdělání, zdravotní stav, demografické aspekty (např. svobodné domácnosti, jednotlivci) atd.

Předmětem diplomové práce je zhodnocení dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky.

Cílem diplomové práce je na základě nasbíraných dat týkajících se průměrných hrubých mezd, podílu nezaměstnaných osob, průměrné úrokové míry hypoték, průměrných cen bytů k prodeji a průměrných cen bytů k pronájmu provést analýzu dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky za zvolené období. Metodika je založena na, tzv. indikátorovém přístupu, který vychází z indikátorů měřících zatížení příjmů (mezd) jedinců výdaji na bydlení. Vybrané indikátory dostupnosti bydlení a výsledky jsou interpretovány v souvislosti s možnými vlivy socioekonomických faktorů.

Hypotéza vychází z toho, že ceny bytů rostou rychleji než průměrné hrubé roční mzdy v České republice.

Diplomová práce je rozdělena do pěti kapitol, z toho první se týká úvodu a poslední závěru. V úvodu je stručně popsána charakteristika práce, předmět a cíl.

Druhá kapitola obsahuje teoretické informace týkající se oblasti bydlení jako celku, bytové politiky, úrovně bydlení, subvencí, nástrojů, aktérů a jejich podpory. Dále jsou stručně charakterizovány faktory ovlivňující dostupnost bydlení a trh s byty v České republice.

Třetí kapitola je zaměřena na splnění cíle diplomové práce na základě vlastního zpracování výpočtů. V kapitole jsou vysvětleny a charakterizovány jednotlivé přístupy

měření dostupnosti bydlení včetně indikátorů a metodologie. Indikátory jsou následně strukturovány do skupin, z nichž byly vybrány konkrétní tři ukazatele pro měření dostupnosti bydlení pro jednotlivé kraje České republiky za zvolené období. První dva ukazatele jsou hodnoceny za období dvou let za jednotlivá čtvrtletí roku 2018 a 2019. Třetí ukazatel je hodnocen za celý kalendářní rok 2018 a 2019, nikoliv za jednotlivá čtvrtletí jako u dvou prvních zmíněných indikátorů. Analyzovaná data jsou uvedena v tabulkách pro lepší přehlednost a orientaci s využitím dvou barev pro zobrazení nejlepšího/nejhorsího výsledku. Navíc kapitola obsahuje hodnoty naformátované v tabulkách týkajících se zvolených parametrů pro výpočet samotných indikátorů a formy jejich vývoje.

Čtvrtá kapitola představuje vliv socioekonomických faktorů na dostupnost bydlení v České republice v souvztáhnosti s výslednými indikátory. Kapitola obsahuje výsledky provedené analýzy s následnou interpretací možných vlivů. V kapitole je také uvedena struktura jednotlivých forem domácností v různých typech domů v procentuálním vyjádření a schéma jednotlivých subjektů zabývajících se podporou dostupnosti bydlení a zamezením sociálního vyloučení. Výsledné hodnoty provedených výpočtů jsou pro přehlednost a množství dat uvedeny v tabulkách pro každý rok zvlášť. Některé údaje týkající se vybraných skupin obyvatel jsou pro změnu uvedeny ve formě obrázků. Konečné závěry výsledné analýzy byly shrnuty v této kapitole do několika jasných obrázků včetně stručných komentářů a potvrzení stanovené hypotézy. Tato kapitola obsahuje také samostatnou podkapitolu, ve které jsou uvedeny návrhy a doporučení vztahující se k dané problematice. Návrhy a doporučení vycházejí z úsudku autorky této práce a z jejích získaných odborných znalostí v oboru ekonomiky.

Poslední pátá kapitola se týká již zmiňovaného závěru diplomové práce, ve kterém jsou specifikovány stěžejní poznatky provedené analýzy indikátorů na dostupnost bydlení v České republice za zvolené období. Kapitola obsahuje také konečný závěr týkající se stanovené hypotézy a souvislost se socioekonomickými faktory.

Zdroje byly v rámci teoretické části čerpány především z odborné literatury, publikací a cizojazyčných knih. Praktická část práce týkající se získaných dat vychází z oficiálních internetových zdrojů Českého statistického úřadu, hypindexu, posledního sčítání lidu, bytů a domů, tržních cen a mnoha dalších.

2 Faktory ovlivňující dostupnost bydlení

Sociální, kulturní, ale i ekonomický život ve společnosti je ovlivněn úrovní a dostupností bydlení. V bytové politice hraje důležitou roli stát, a to z důvodu zajištění celkové spokojenosti obyvatel a odstranění tržního selhání na trhu nemovitostí.

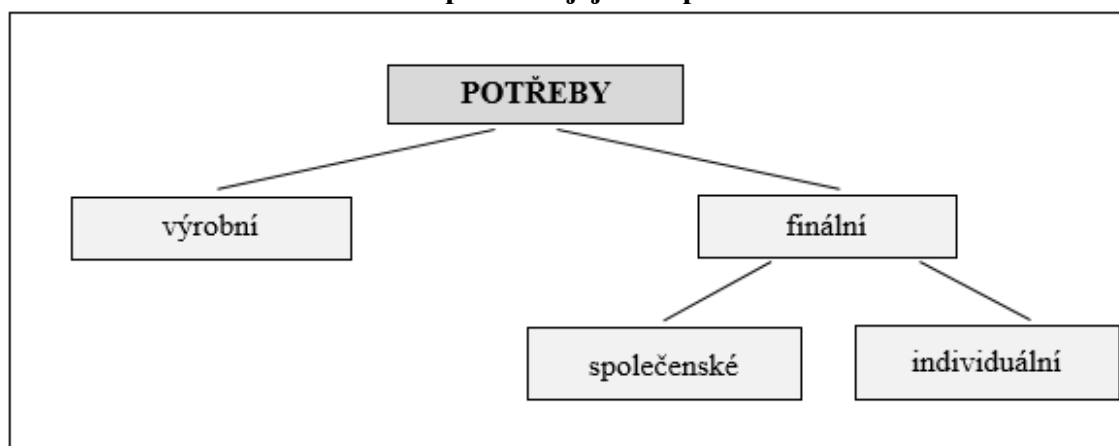
2.1 Bytová politika

Veřejný sektor se zabývá účinky veřejných výdajů, daní vzhledem k ekonomice a k národnímu hospodářství (např. jakým způsobem by se mělo rozhodovat, jaké množství veřejných výdajů se má uskutečnit). Dále pracuje s alokačními pravidly, procesy a zjišťuje, jak dokáže využít tyto principy v jednotlivých odvětvích veřejného sektoru.

Veřejný sektor jako součást národního hospodářství se člení podle potřeb na tato kritéria:

- povaha statků,
- peněžní prostředky (k organizacím a občanům),
- zakladatele (municipality, organizace státní správy, dle legislativy),
- činnosti (etická, sociální, ekonomická a politická),
- potřeb (viz obr. 2.1).

Obrázek 2.1 Globální struktura potřeb a jejich uspořádání



Zdroj: STRECKOVÁ, A., MALÝ, I. a kol. Veřejná ekonomie, 1998. Vlastní zpracování.

Do společenských potřeb se řadí potřeba:

- organizovat systém společnosti,
- chránit obyvatele a jejich majetek,
- zabezpečit spravedlnost,
- zaručit území.

Individuální potřeby zahrnují:

- stravu,
- oblečení,
- **bydlení (naplňování potřeby jedince bydlet),**
- ochranu zdraví,
- dopravu,
- vzdělání a seberealizaci.¹

Efektivní bytová politika je v případě, pokud jsou správně a dobře rozděleny pravomoce mezi jednotlivé orgány veřejné správy. Nejdůležitější je tzv. vertikální linie, jedná se o rozdělení působnosti mezi ústřední vládu, kraje (střední úroveň) a obce (místní úroveň.) Z dlouhodobého průzkumu je zřejmé, že nedostatky a problémy bydlení je třeba řešit na lokální úrovni. V jednotlivých evropských zemích jsou rozdíly v uplatňování a rozdělení kompetencí v bytové politice.

Na základě principu subsidiarity a decentralizace se uplatňují tři základní modely bytové politiky, a to:

- centralizovaný model (s přidanou hodnotou decentralizace ve fázi realizace),
- neúplný decentralizovaný model,
- zcela decentralizovaný model.

Centralizovaný model je určen pro země se silně centralizovanou bytovou politikou. Centrální úroveň řídí cíle, financování a určení opatření, kdy na úrovni místní (obce) je to prováděno daným opatřením. Jedná se o menší země se dvěma úrovněmi samosprávy např. Portugalsko a Lucembursko.

Neúplný (částečně) decentralizovaný model obsahuje dva druhy zemí. První druh jsou země, ve kterých jsou kompetence mezi ústřední vládou (právní a ekonomický rámec) a regiony (vlastní bytová politika) rozčleněny relativně

¹ REKTOŘÍK, J. a kolektiv: Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru. 2002

rovnoměrně. Do této skupiny patří Německo, Itálie či Španělsko. K druhému se řadí země, v nichž jsou pravomoci rozděleny mezi centrum a obce, tj. Nizozemsko a skandinávské země.

Decentralizovaný model zahrnuje regiony, jimž jsou svěřeny realizace a tvorba celé bytové politiky např. Belgie.²

Role v bytové politice vychází z podpory státu a nižších územních celků tzn. krajů a obcí. Státní bytová politika podporuje bydlení zejména ve vytváření a zabezpečení vhodného legislativního, institucionálního a fiskálního prostředí pro optimální fungování aktivit všech aktérů na trhu s byty. Naopak by neměl stát překážet ekonomickému rozvoji trhu s byty a zároveň by měl činit tak, aby jeho opatření byla zacílena na ty skupiny domácností, které potřebují pomoci (samy nejsou schopny si zabezpečit své bydlení na trhu). Cíle státní bytové politiky jsou zaměřeny především na zvyšování nabídky bydlení (nová výstavba), zvyšování kvality bydlení (podpora vlastníků při správě, údržbě a opravách), průběžný monitoring trhu s byty, zavedení nediskriminačních pravidel atd. Tyto cíle jsou uskutečňovány v rámci právních předpisů, například občanského zákoníku (informace o nájmech), zákona o jednostranném zvyšování nájemného, zákona o vlastnictví bytů, zákona o podpoře výstavby družstevních bytů apod. a dále prostřednictvím podpůrných nástrojů. Mezi podpůrné nástroje se řadí různé programy financované ze státního rozpočtu, a to konkrétně z kapitoly jednotlivých ministerstev (hlavně Ministerstva pro místní rozvoj), fondu (hlavně Státní fond rozvoje bydlení) a nařízením Vlády (stanoveny podmínky a rozsah forem podpory). K dalším úkonům státu patří podpora nízkopříjmovým skupinám osob k úhradě nákladů v souvislosti s bydlením (např. dávky vyplácené Úřadem práce), sociální práce, sociální služby v oblasti bydlení (v kompetenci Úřadů práce, regionů a obcí). Ministerstvo práce a sociálních věcí má pravomoc nad řízením a kontrolou těchto činností.

Krajská bytová politika podporuje bydlení na základě dotací a programů plynoucích zejména z ministerstev, a to konkrétně Ministerstva vnitra. Obecní bytová politika se rozhoduje o rozvoji bydlení na svém území v rámci vlastních programů

² POLÁKOVÁ, O. a kolektiv: Bydlení a bytová politika. 2006

a spolupracuje s pobočkami Úřadů práce, které určí potřebu rozvoje tzv. sociálního bydlení na území dané obce.³

2.2 Úrovně bydlení

Role státu v bytové politice je důležitá z důvodu existence monopolů, nedokonalé informovanosti a dalších faktorů na trhu s byty. K jeho úkolům patří odstraňovat tato tržní selhání, zabezpečit požadovanou efektivnost, spravedlnost a rovnováhu v oblasti bydlení. Cílem je vytvořit prostředí, kde domácnosti mohou uspokojovat potřeby bydlení bez strachu z toho, že budou z trhu vyloučeny.⁴

V oblasti bydlení si stát klade za oprávněné cíle státních zásahů na trhu bydlení (tzn. bytové politiky) dvojího typu:

- snížit tržní nerovnosti způsobené nedokonalostí určitého trhu bydlení (jako jsou externality, chybějící množství informací o trhu, vyšší transakční náklady, nízká likvidita a cenová pružnost nabídky a poptávky),
- zabezpečit určitou hladinu přerozdělení, a to v oblasti spotřeby bydlení v souvislosti s aplikací režimu státu blahobytu (tzn. zvýšit peněžní dostupnost bydlení, kvalitu bydlení příjmově slabších, snížit odlišnosti ve spotřebě bydlení a chránit před sociálním vyloučením).⁵

Stát (popřípadě obec) využívá přímé a nepřímé veřejné podpory a regulace. Vynecháme-li regulace týkající se např. nájemného, převodu bytů na nebytové použití, teritoriální regulace či regulace ve stavebnictví atd. rozčleňuje teorie bydlení dle úzu veřejnou podporu na dvě podskupiny:

- podpora nabídky (neboli „na cihlu“) – základem je přímá peněžní podpora výstavby nových bytů,
- podpora poptávky („na hlavu“) – založena na zvýšení příjmů a koupěschopnosti obyvatel (čili poptávajících) shromažďování grantů a dávek (mohou být použity k nové výstavbě nebo i v rámci staršího bydlení).

Podpora nabídky v rámci nájemního bydlení se zaměřuje na podporu výstavby nájemných bytů. Některé země ji označují jako sociální bydlení, což není zcela přesné. Sociální bydlení znamená neziskové nájemní bydlení, ve kterém je výše nájemného (na

³ Zpráva o bydlení v České republice, Nejvyšší kontrolní úřad

⁴ Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení: MMR. 1998

⁵ LUX, M. a KOSTELECKÝ, T.: Bytová politika, teorie a inovace pro praxi. 2011

základě veřejné podpory) pod hranicí tržního nájemného tzn., že je daným způsobem upravováno, a to na nákladové úrovni. Toto bydlení je přidělováno přednostně těm domácnostem, které si jej nemůžou z příjmových, sociálních a zdravotních důvodů obstarat na volném trhu. Sociální byty mají na starost veřejný sektor (tj. obce a stát), neziskové instituce (tj. bytové asociace, bytová družstva) a za daných podmínek i soukromí provozovatelé. V oblasti sociálního bydlení jsou zahrnuty státní a obecní nájemní byty (navíc chráněné byty, byty na půl cesty, azylové byty, byty pro matky s dětmi, byty v domech s pečovatelskou službou atd.). Neziskové instituce provozují byty pro lidi bez domova, azylové domy a za splnění určitých podmínek byty od soukromých vlastníků a bytových družstev.

Podpora poptávky zahrnuje tzv. příspěvek na bydlení (neboli na nájemné), který vzhledem k historickému vývoji je brán jako jeden z pilířů bytové politiky. Jedná se o příspěvek, který je příjmově testovaný s cílem zvýšit peněžní dostupnost bydlení (prostřednictvím zvýšení příjmů a koupěschopnosti). Jeho použití je rozšířeno i domácnostem žijícím v soukromém nájemním bydlení. Smyslem tohoto nástroje je umožnit kompetentním domácnostem příspěvek zabezpečující rozdíl mezi skutečnými výdaji na bydlení (jedná se o podíl výdajů na bydlení na příjmu domácnosti) a normativně daným zatížením výdaji na bydlení. V úvahu se počítá velikost bytu, která by měla odpovídat velikosti domácnosti, a placené nájemné by zase mělo odpovídat sumě nájemného v průměrně přitažlivém bydlení v určité obci. Financování příspěvku na bydlení se poskytuje ze státního rozpočtu nebo je spolufinancován z municipálních rozpočtů (konkrétně obcí).

Role centra je nezastupitelná v oblasti bytové politiky, ale na druhou stranu role regionů a obcí je výrazně diferenciovaná. V některých evropských zemích regiony zpracovávají vlastní koncepční dokumenty, přiřazují dotace a provádějí vlastní kontrolní činnost v rámci územního rozvoje. Obce mají ve většině evropských zemích silnější vliv oproti regionům. Jedná se o evropské země, kde místní samospráva má většinu pravomocí a jsou realizátorem bytové politiky daného státu. Tyto obce jsou dostatečně velké, ekonomicky zdatné a součástí jejich působnosti je územní rozvoj spolu s bytovou výstavbou, rozdělováním dotací, shromažďováním sociálního bytového fondu atd.

Nástroje bytové politiky se liší v jednotlivých zemích, jak ve způsobu, tak i jak chtějí dosáhnout cíle v souvislosti s uspokojením určité úrovně bydlení. Stát může

ovlivňovat bydlení prostřednictvím makroekonomických zásahů fungujících v celé ekonomice

(např. daně, rozpočtové výdaje, vliv na úrokové míry či cenová regulace atd.) a prováděním kroků směřujících jenom do oblasti bydlení.

Mezi nástroje bytové politiky patří:

- regulace,
- zaměření výzkumu,
- šíření informací,
- podpora konkurence,
- **dotace.**

Regulace je spojována s nájemným, a to konkrétně s jeho výší, která je placená nájemníky (neboli zmrazení částky) nebo zisk pronajímatele (určitým způsobem omezen). Využívá se v případě, kdy nájemné stoupne na takovou úroveň, která je pro domácnosti neúnosná. V tomto případě, stát má pravomoc „zmrazit“ dosaženou výši nájemného nebo zakázat zvyšování nájemného. Je to určitý způsob ochrany domácností, které nemají dostatek peněžních prostředků, jim zajistit pobývání v bytu, a to i v případě nižších výdajů než předtím.

V rámci podpory výzkumu a podávání informací se stát angažuje ve zkoumání důležitých námětů a témat (např. výzkum v oblasti bydlení, nové stavební metody), podpora rozvoje vzdělání, rozšiřování dovedností, znalostí, které jsou významné k rozvoji lidských obydlí. Alokace a šíření informací ohledně trhů s byty může vést ke zvýšené obratnosti obyvatel se orientovat v hledání toho správného bydlení a mobility. V porovnání nákladů na informace s významem a cenou bydlení je mnohem vyšší.

Subvencování (dotace) je jednou z nejznámějších verzí zásahu ze strany státu na trzích s byty. Jedná se o formu podpory plynoucí z veřejných prostředků. Pomoc týkající se bydlení může směřovat na stranu nabídky nebo poptávky. Formou podpory bydlení může být nenávratná dotace, zvýhodněné půjčky, státní záruky, daňové úlevy atd. Z pohledu ze strany nabídky se jedná o podporu investorů, ať už ziskový či neziskový. Mohou to být programy na podporu výstavby nových bytů zaměřené na nízkou a střední příjmovou vrstvu občanů. Cílem těchto podpor je zabezpečit takovou úroveň nákladů na bydlení, které by byly v přijatelné výši pro zajištění dostupného

bydlení pro celé obyvatelstvo. Negativní jev těchto podpor je deformace cen bydlení nebo to, že místo snížení jejich úrovně dochází k jejímu zvýšení. Podpora strany poptávky (čili spotřebitelů) je jedna z nejčastějších forem dotací poskytovaných domácnostem. Cílem je snížit úroveň výdajů na bydlení a zajistit takovou přijatelnou výši v porovnání s dalšími výdaji domácností. Negativní stránkou je zvyšování koupěschopnosti obyvatelstva což má vliv i na zvyšování cen bydlení.

V souvislosti s bydlením se subvence (neboli dotace) dělí na dva základní druhy, a to:

- fiskální subvence,
- nefiskální subvence,
- přímá subvence,
- nepřímá subvence.

Fiskální subvence je poskytována ze strany státu z veřejných peněžních prostředků. Opačný jev je nefiskální subvence, která je poskytována jedné soukromé fyzické osobě nebo firmě či jiné fyzické osobě a firmě, kdy není přímo vyplácena státem.

Subvence poskytované jako skutečné peněžní sumy za určitým účelem, z rozpočtu a jejichž povaha je všeobecně známa, nazýváme tzv. přímé (také zjevné, resp. viditelné).

Nepřímé subvence mají podobu např. daňových úlev, které jsou rozdílné od určité finanční částky. Vyznačují se nejasností pro svoji povahu nebo administrativní ustanovení.

K dalším formám subvencí se řadí:

- všeobecná subvence a
- individuální subvence.

Všeobecnou subvencí se rozumí poskytnutí dotace na vymezenou jednotku bydlení bez ohledu na určité ekonomické faktory obyvatele. Jedná se o tzv. subvenci na cihlu, která je vymezena pro novou výstavbu, rekonstrukci či modernizaci. Princip této subvence spočívá v nízkých úrokových mírách na státní úvěry pro bydlení nebo přidělení speciálních úrokových subvencí pro úvěry na bydlení od hypotečních bank.

Individuální subvence se vztahuje ke vztahu ke konkrétním (individuálním) potřebám domácností vybraných pro podporu dle daných předpokladů (výdaje na bydlení, příjem a velikost rodiny). Obecně označována jako tzv. subvence na hlavu. Úkolem je tvořit šance (možnosti) domácnostem pro život v lepších bytech, podporovat spotřebu a rozvíjet poptávku po bytech u obyvatel s nižší úrovní příjmu v jednotlivých obcích – plní sociální účel.⁶

V rámci podpor v rozvoji bydlení jsou nápomocny i další subjekty a instituce, které poskytují dotace v této oblasti, a to:

- Státní fond rozvoje bydlení,
- Ministerstvo pro místní rozvoj (např. programy a dotace),
- Ministerstvo životního prostředí (např. Zelená úsporám),
- Ministerstvo financí (např. stavební spoření, daňové úlevy),
- Ministerstvo vnitra (např. zabezpečení integrace azylantů),
- Ministerstvo práce a sociálních věcí (např. sociální dávky na bydlení, příspěvky) a další.

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je samostatnou právnickou osobou zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb. o Státním fondu podpory investic. Působnost a vnitřní organizace SFRB je upravena statutem a je v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Veřejné poslání tohoto fondu je podpora rozvoje bydlení v České republice v souladu s Koncepcí bytová politika do roku 2020, schválené vládou České republiky. Dále podporuje udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. SFRB realizuje svou činnost prostřednictvím svých úvěrových programů.⁷

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) si klade za cíl v rámci bytové politiky zvýšit finanční dostupnost a nabídky bydlení, sleduje a kontroluje fungování trhů s byty (vlastnické, nájemní a družstevní bydlení) podle právních předpisů a podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. MMR poskytuje např. půjčky pro mladé, programy podpory bydlení a podpory hypoték, dotace obcím na nájemní byty, sociální byty pro osoby s nízkými příjmy a podporované byty pro seniory, osoby se zdravotním

⁶ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv: Bydlení a bytová politika. 2006

⁷ STATNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ ČR, online

postižením, osoby sociálně znevýhodněné či sociální byty pořízené z Integrovaného regionálního operačního programu.⁸

Zelená úsporám je program Ministerstva životního prostředí (dále jen MŽP) z prostředku Státního fondu životního prostředí České republiky. Jedná se o velmi efektivní program určený na úsporu energií v rodinných a bytových domech (např. komplexní nebo dílčí zateplení, výstavba domů s nízkou energetickou náročností, renovace, zelené střechy atd.). O podporu může požádat vlastník nebo stavebníci čili fyzické a právnické osoby.⁹

Obecní bytová politika v České republice (dále jen ČR) si tvoří vlastní programy rozvoje bytové politiky, jejichž funkce jsou vymezeny v zákoně č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení). K jejich pravomocím náleží schvalování územního plánu, ve kterém je určen rozvoj městské zóny (tzn. parcely pro bytovou výstavbu, komerční účely a zeleň). Pomocí programů vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj ČR mohou využívat finanční zdroje od státu do tzv. fondu rozvoje bydlení – určen k malým subjektům na opravy, údržbu a stavbu bytů. Obce si zvolí daný model na základě velikosti vlastněného bytového fondu.

Ministerstvo vnitra patří k dalším orgánům, jejichž kompetence se týkají oblasti bydlení. Mezi další se řadí Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále je MPSV) a Ministerstvo životního prostředí (dále jen MŽP). MPSV zasahuje v rámci oblasti bydlení pomocí příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení. MŽP, resp. Státní fond životního prostředí ovlivňuje bydlení prostřednictvím dotací na úspory energie.¹⁰

V závislosti na vztahu k vlastnímu bytovému fondu a stylu jeho správy existuje pár základních modelů řízení, a to:

- **přímý**, který je využíván u obcí, kde není vlastní bytový fond. Jeho správu má na starost daná obec, kterou provádí prostřednictvím zřízeného odboru či odborů (např. odbor bytový, majetkový, odbor správy a údržby nemovitostí atd.). K úkolům odboru patří konzultace s nájemníky, projednávání stížností, správa bytového fondu, uzavírání nájemních smluv atd. Odbory pracují spolu s odbornými komisemi,

⁸ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Státní fond rozvoje investic. 2019

⁹ MINISTERSTVO PRO ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ: Zelená úsporám. 2019

¹⁰ MINISTERSTVO VNITRA, MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ, MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, online

- **nepřímý**, mají obce vlastníci bytový fond. Odborná firma je odpovědná za správu bytového fondu dané obci. Firma se zabývá správou nájemních bytů, kdy velikost pravomocí je různá, a to dle uzavřené smlouvy o správě majetku. Tyto subjekty jsou plně ve vlastnictví dané obce nebo soukromých osob.¹¹

Zvyšování konkurence je chápáno jako aktivní činnost obcí na straně nabídky (na trhu s byty). Obce mohou provádět zásahy, které jsou na ně přeneseny, a to prostřednictvím např. přidělení obecního pozemku pro výstavbu, obecního bytového fondu s malou hladinou nájemného (k tržním cenám). Úkolem tohoto zásahu je snížit míru cen bydlení na trhu.

2.3 Trh s byty v České republice

Trh s byty je součástí každé bytové politiky a základním prvkem je přerozdělování bytů podle principu administrativního rozdělování nebo pomocí trhu. Administrativní přidělování provádí veřejné orgány dle specifických kritérií a prostřednictvím trhu je klíčovým faktorem cena. Zvolená bytová politika je kompromis mezi těmito dvěma principy distribuce a rozdělování bytů.

Tržní rozdělování je založeno na cenách bydlení, které jsou odvozeny z objektivních nákladů. Cenou je myšlena cena daného domu nebo bytu při prodeji (do vlastnictví, cena nájemného) vzájemným působením nabídky a poptávky na trhu.¹²

„Jak tvrdí Shapiro (2013, s. 1), osoby mající zájem o pozemky a budovy mohou vyžadovat jejich služby a poradenství, zejména jedná-li se o:

- *vlastníky, kteří mají dotazy ohledně ceny či výše nájemného, jež mohou za svůj majetek požadovat,*
- *kupující, kteří se chtějí zorientovat v cenových nabídkách,*
- *nájemníky, mající dotazy ohledně nájemného, jež mají platit,*
- *osoby s hypotékou, které zajímá cena majetku kvůli pojištění půjčky,*
- *majitele vyvlastněné v nucené správě, mající dotazy ohledně jejich práva na odškodnění.*

Ve většině případů spočívá role odhadce v provedení odhadu tržní hodnoty majetku, či tržního nájemného, jenž je celkovou hodnotou kapitálu, v určitém časovém

¹¹ SLAVATA, D., SKŘÍDLOVSKÁ, E.: Ekonomika bydlení a technické infrastruktury, 2005

¹² www.portalobydleni.cz, Formy a zajištění bydlení, online

bodě a podléhá zákonným omezením, a který může být poskytnut jako platba za určitou výši úroku z hodnoty majetku, či jako roční nájemné, za něž může být majetek pronajat. Služby odborně kvalifikovaného odhadce s podrobnou znalostí trhu nemovitostí se považují za nezbytné protože:

- 1. trh s nemovitostmi je nedokonalý,*
- 2. pozemky jsou heterogenní,*
- 3. právní zájmy jsou složité a*
- 4. zákony týkající se pozemkového majetku jsou komplikované. ~*

2.3.1 Typy bytů

Bytový fond obsahoval 4 756 572 bytů (dle hodnot Sčítání lidu, bytů a domů v roce 2011), z něhož 4 104 635 bylo obydlených bytů a byl tvořen 43,7 % rodinnými domy a 55 % bytovými domy. Jednalo se o 456 všech bytů (tzn. obydlené a neobydlené) k 1 000 celé populace žijící v ČR, a to v bytech nebo ne). Konkrétně 393 obydlených bytů k 1 000 celé populace žijící v ČR (v bytech nebo ne). V rámci Evropské unie (dále jen EU) se ČR nachází téměř uprostřed (např. Polsko 341, popř. 332; Slovensko 360, popř. 322; Rakousko 530, popř. 435). Nájemníci využívali obydlené domy z 22, 4 %, tj 920 405 bytů.¹³

Nájemní bydlení je založeno na pronajímateli, který je vlastníkem dané nemovitosti a nájemci, který v této nemovitosti bydlí, ale nevlastní ji. Z toho vyplývá, že nezodpovídá za správu a společné prostory domu. Hlavním řídicím dokumentem je nájemní smlouva, která upravuje vztah mezi pronajímatelem a nájemcem nemovitosti. Legislativa upravující nájemní smlouvu je zakotvena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Jedná se především o:

- obecní nájemní bydlení (vlastníkem bytového fondu je obec, popř. město či stát),
- soukromé nájemní bydlení,
- družstevní nájemní bydlení.

Soukromé nájemní bydlení je ve vlastnictví fyzické či právnické osoby, které pronajímají nemovitost nájemci. Podrobnosti a informace o aktuálním stavu a nabídkách nemovitostí jsou nejčastěji na oficiálních webových stránkách realitních

¹³ MMR, SLDB 2011. Praha 2019

společností. V případě majitelů jednotlivých bytů či bytových jednotek v bytových domech, se jedná o tzv. společenství vlastníků jednotek.

Byty družstevní k poslednímu datu sčítání, a to v roce 2011 představovaly 9,4 % z obydlených bytových jednotek v České republice. V družstevním nájemním bydlení je vlastníkem tzv. bytové družstvo. Nabídku těchto bytových jednotek nalezne zájemce na realitních serverech realitních kanceláří. Nejedná se o prodej konkrétní bytové jednotky, ale převod družstevního podílu k jejímu užívání.¹⁴

Vlastnické bydlení se nejčastěji dělí na rodinné domy a bytové domy. Rodinné domy jsou stanoveny většinou pro několikačlenné rodiny. Existují rodinné domy s celkovou výměrou (tzn. obytná jednotka se zahradou a dalšími objekty) o několika stovkách či tisících m². Rodinné domy (dále jen RD) se mohou členit dle typologie na:

- RD řetězové, které vytváří přechod mezi dvojdomky a řadovými domy. Jedná se o domy s tzv. spojovacími krčky, v nichž je umístěna garáž či dílna,
- RD řadové jsou domy, pro které je typická ekonomická úspora, přímé větrání a orientace na dvě světové strany,
- RD atriové s pokoji orientovanými do zahrady, s přímým spojením s přírodou a oprostěné od kontaktu se sousedy,
- RD dvojdomek je typem nejchudším ve prospěch pozemku a inženýrských sítí.

Bytové domy se skládají především z kuchyně, pokoje, sociálního zařízení, předsíně, dále i ze sklepního prostoru, balkónu, podkroví či půdy. Jedná se o tzv. užitnou plochu, do které se nebere v úvahu např. stěny, stropy, sloupy, komíny atd. Menší kategorie bytů se člení na 1 + kk; 1 + 1; 2 + kk; 2 + 1; 3 + kk; 3 + 1; 4 + kk; 4 + 1 a 5 + 1.¹⁵ Byty s výměrou 80 m² a více se řadí k velkoprostorovým. Naopak obvyklá užitná výměra bytu je 70 m², což odpovídá klasickému obydlí o počtu pokojů 3+1. Užitná plocha obytného domu o 60 m² je menší typ bytu vhodný pro start k životu. Může mít také podobu jako byt 3+1. Prostory jako je sklep na palivo nebo pro

¹⁴ www.portalobydleni.cz, Formy a zajištění bydlení, online

¹⁵

1 + 0	1 pokoj a koupelna (bez kuchyně),
1 + kk	1 pokoj, který je součástí kuchyňského koutu a koupelny,
1 + 1	1 pokoj + kuchyň + koupelna,
2 + kk	2 pokoje, kdy v jednom z nich je kuchyň a koupelna,
2 + 1	2 pokoje + kuchyň + koupelna,
3 + kk, 3 + 1, 4 + kk,	další

skladování dětských kočárků jsou vyčleněny z bytů z důvodu provozních a hygienických. Řadí se do kategorie domovního vybavení bytového domu (viz příloha č. 1).

Lze rozlišit několik typů bytových domů na:

- mezonetový (členěný na dvě až tři podlaží, umístěné uvnitř bytu),
- schodišťový (bytové jednotky dostupné ze schodišťové podesty),
- řadový (několik bytů v řadě).¹⁶

V rámci České republiky je bytová výstavba sledována a zaznamenávána na Českém statistickém úřadu. Metodika statistiky bytové výstavby je podle CZ-NACE představována jako činnosti klasifikované v sekci F (tzv. stavebnictví) a zdrojem dat je výpočet základních ukazatelů. Klasifikace je platná od 1.1.2008 a samotná sekce F představovaná jako výstavba budov se skládá z několika oddílů (tj. oddíl 41 výstavba budov, oddíl 42 inženýrské stavitelství a oddíl 43 specializované stavební činnosti). Tato sekce F (stavebnictví) obsahuje veškeré specializované a nesespecializované stavební práce tzn. přestavby, opravy, výstavby, práce na novostavách a další. Tyto práce jsou vykonávány na vlastní účet, ale také mohou být prováděny na základě písemné smlouvy či dohody.¹⁷

¹⁶ www.ped.muni.cz, Typy bydlení, online

¹⁷ www.czso.cz, Bytová výstavba, online

Tabulka 2.1 Bytová výstavba za období 2000 – 2018

Období	Dokončené byty		Celkem
	rodinné domy	bytové domy	
2000	10 466	5 926	25 207
2001	10 693	5 912	24 758
2002	11 716	6 393	27 291
2003	11 397	7 720	27 127
2004	13 302	10 722	32 268
2005	13 472	11 526	32 863
2006	13 230	10 070	30 190
2007	16 988	18 171	41 649
2008	19 611	12 497	38 380
2009	19 124	13 766	38 473
2010	19 760	10 912	36 442
2011	17 385	6 487	28 630
2012	17 442	7 095	29 467
2013	15 469	6 049	25 238
2014	13 992	6 422	23 954
2015	13 890	7 356	25 095
2016	14 567	8 998	27 322
2017	15 170	9 264	28 569
2018	19 156	10 325	33 868

Zdroj: Statistika výstavby, ČSÚ. Vlastní zpracování.

Tab. 2.1 zobrazuje přehled bytové výstavby v období od roku 2000-2018 a člení se na rodinné domy a bytové domy, které dohromady tvoří tzv. dokončené byty. Data jsou dostupná pouze do roku 2018 a jsou čerpána z oficiálních stránek Českého statistického úřadu. Z tabulky vyplývá, že nejvíce rodinných domů (dále jen RD) bylo vystavěno v roce 2010 s počtem 19 760 RD a nejméně v roce 2000 s počtem 10 466 RD. U bytových domů (dále jen BD) bylo nejvíce postaveno 18 171 BD, a to v roce 2007. Nejméně bylo postaveno 5 912 BD v roce 2001. Celkem byla nejvíce bytová výstavba vyvíjena v roce 2007 s celkovým počtem 41 649 nemovitostí. Naopak nejmenší počet bytových výstaveb byl v roce 2014 s počtem 23 954 nemovitostí.

2.4 Faktory ovlivňující dostupnost bydlení

Ceny na trhu nemovitostí jsou ovlivněny řadou faktorů, které ovlivňují jejich výši. Česká republika je zemí v Evropské unii s vysokým růstem cen nemovitostí. Práce se zaměřuje na dostupnost bydlení v jednotlivých krajích České republiky. K vybraným faktorům patří průměrná hrubá měsíční mzda, podíl nezaměstnaných osob a průměrná úroková sazba hypoték. Ve zdravé a rostoucí ekonomice se výše průměrné mzdy zvyšuje. Tím dochází obvykle k vyššímu utrácení domácností a jednotlivců za své potřeby, ať už ke vztahu k bydlení, volnému času, stravování, dopravě atd. Při snižování příjmu rodiny je efekt opačný. V úzkém spojení s růstem mzdy se snižuje míra nezaměstnanosti, která má dopad na trh hypotečních úvěrů. Nízká nezaměstnanost motivuje obyvatele více investovat do bydlení, čímž zvyšuje ochotu uzavírat větší množství hypoték. Úrokové sazby jsou dalším významným faktorem ovlivňujícím chování spotřebitelů na trhu s nemovitostmi. Snižování míry úrokové sazby má za následek větší zájem a motivaci domácností poptávat nemovitosti. Velmi nízká úroková sazba může motivovat ke koupi nemovitosti i spotřebitele, kteří by za normálních okolností nejevili zájem.

Na vědomí bychom měli brát i faktory ovlivňující cenovou dostupnost bytů, kterými je:

- lokalita (tj. kraj, město, obec),
- velikost (tj. počet obytných místností v m²),
- stav (tj. novostavba, původní stav, po rekonstrukci či drobné opravě),
- stáří,
- prostředí (tj. hlučné, prašné),
- dopravní obslužnost (tj. hromadná městská doprava, vlakové nádraží atd.),
- ostatní služby (tj. obchodní centrum, školy, zdravotnická zařízení atd.),
- ostatní vlastníci a nájemníci,
- výše patra bytu (tj. poschodí),
- popř. typ vlastnictví (tj. družstevní, obecní, soukromé).

3 Indikátory dostupnosti bydlení

Existuje řada faktorů, které ovlivňují dostupnost bydlení v České republice, které lze v ekonomické rovině využít k výpočtu zvolených indikátorů. Indikátory růstu cen bytů jsou důležitým nástrojem ke sledování jejich celkového vývoje už od dob celosvětové finanční krize, která měla velký dopad na ceny nemovitostí. Cenová dostupnost bydlení a její vývoj mohou v souvislosti se zvýšením nebo snížením mzdy (příjmu) domácností (jednotlivců) poměrně silně zasáhnout do problematiky sociální.

Obsahem této kapitoly je analýza dostupnosti bydlení v českém prostředí vzhledem k průměrné hrubé měsíční mzdě, podílu nezaměstnaných osob a vývoji průměrné úrokové míry hypotečních úvěrů. Již zmíněné faktory jsou sledovány za sedmileté období od roku 2013 až do roku 2019. Hodnoty jsou uvedeny v následujících tabulkách 3.1, 3.2 a 3.3 pro lepší přehlednost dat.

Průměrná mzda je důležitý údaj pro statistické měření a metodika výpočtu je stanovena dle Českého statistického úřadu. V průměrné mzdě jsou obsaženy náhrady mzdy a odměny za pracovní neschopnost, což je součástí mzdových nákladů. Průměrná hrubá měsíční mzda je představována jako podíl mzdových prostředků (zahrnuto včetně příplatků, odměn a náhrad mezd) připadajících na jednoho zaměstnance za daný měsíc. Nepředstavuje pouze výplatu jednoho určitého zaměstnance.

Tabulka 3.1 Průměrná hrubá měsíční mzda v ČR a jednotlivých krajích v letech

Kraje	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Česká republika	26 637	27 200	28 152	29 320	31 646	33 840	36 144
Hl. město Praha	34 436	34 625	35 385	36 584	39 173	41 851	44 237
Středočeský	26 249	26 839	28 135	29 489	31 951	34 293	36 829
Jihočeský	23 961	24 816	25 816	26 692	28 780	30 730	33 256
Plzeňský	25 384	26 061	27 327	28 376	30 827	32 738	35 256
Karlovarský	22 775	23 596	24 565	25 496	27 810	29 703	31 811
Ústecký	24 159	24 519	25 519	26 858	29 158	31 204	33 429
Liberecký	24 475	25 406	26 379	27 372	29 528	31 666	33 643
Královehradecký	24 005	24 813	25 644	26 836	29 153	31 184	33 776
Pardubický	23 575	24 463	25 489	26 742	29 029	30 901	33 030
Vysočina	23 980	24 841	25 616	26 962	29 140	31 055	33 052
Jihomoravský	25 945	26 550	27 506	28 552	30 875	32 874	35 178
Olomoucký	23 888	24 564	25 215	26 542	28 614	30 685	33 001
Zlínský	23 474	24 289	24 997	26 131	28 406	30 744	32 702
Moravskoslezský	24 839	25 137	25 956	26 738	28 843	30 786	32 664

Pozn.: Hodnoty obsahují i zaměstnance sledovaných subjektů vydávajících mimo ČR, proto suma hodnoty za kraje nemusí odpovídat s ČR dohromady

Zdroj: Český statistický úřad online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.1 zobrazuje přehled průměrné hrubé měsíční mzdy v jednotlivých krajích a za celou Českou republiku v letech 2013 až 2019 k čtvrtému čtvrtletí. Z tabulky vyplývá, že průměrná mzda se celkově za sledované období zvyšuje. V roce 2019 byla průměrná hrubá mzda za ČR 36 144 Kč, což je oproti roku 2018 procentní přírůstek o 6,80 % (tj. 2 304 Kč), kdy průměrná hrubá mzda činila 33 840 Kč. V rámci jednotlivých krajů ČR má nejvyšší průměrnou hrubou mzdu hlavní město Praha, a to konkrétně s částkou 44 237 Kč v roce 2019. Další kraje s nejvyšší průměrnou hrubou mzdou jsou Středočeský s 36 829 Kč, Plzeňský s 35 256 Kč (tj. procentní rozdíl o 4,27 % oproti Středočeskému kraji) a Jihomoravský kraj s 35 178 Kč (tj. procentní rozdíl o 0,22 % oproti Plzeňskému kraji) ve stejném roce. Naopak v roce 2019 byla nejnižší průměrná hrubá mzda v kraji Karlovarském s 31 811 Kč, Moravskoslezském s 32 664 Kč (tj. procentní rozdíl o 2,68 % oproti Karlovarskému kraji) a Zlínském s 32 702 Kč (tj. procentní rozdíl o 0,12 % oproti Moravskoslezskému kraji). V rámci provedené statistiky bylo zjištěno, že se v průměru nejvíce zvýšila

průměrná hrubá mzda ve sledovaném období let 2013–2019 v kraji Středočeském (tj. o 1 763 Kč), Plzeňském (tj. o 1 645 Kč) a v hlavním městě Praze (tj. o 1 634 Kč). Ze statistiky také vyplývá, že nejnižší průměrný nárůst průměrné hrubé mzdy ve sledovaném období byl v kraji Moravskoslezském (tj. o 1 304 Kč), Karlovarském (tj. o 1 506 Kč) a Vysočině (tj. o 1 512 Kč).

Podíl nezaměstnaných osob je sledována ve statistikách Českého statistického úřadu pro účely získávání pravidelných dat o situaci na trhu práce. Umožňuje následnou analýzu ekonomických, sociálních a demografických vlivů.

Tabulka 3.2 Podíl nezaměstnaných osob v jednotlivých krajích ČR v letech 2013–2019, v %

Kraje	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Česká republika	8,17	7,46	6,24	5,19	3,77	3,07	2,87
Hl. město Praha	5,14	5,03	4,20	3,35	2,34	1,93	1,90
Středočeský	6,90	6,36	5,41	4,31	3,17	2,64	2,44
Jihočeský	7,10	6,20	5,07	4,28	3,09	2,38	2,31
Plzeňský	6,45	5,70	4,62	3,56	2,55	2,12	2,33
Karlovarský	9,33	8,21	7,06	5,45	3,47	2,93	2,74
Ústecký	11,47	10,67	8,91	7,79	5,39	4,50	3,90
Liberecký	8,46	7,72	6,36	5,17	3,76	3,18	2,95
Královehradecký	7,31	6,36	4,96	3,76	2,72	2,31	2,11
Pardubický kraj	7,45	6,22	5,14	4,04	2,83	2,19	2,20
Vysočina	8,05	7,35	6,22	5,17	3,80	3,02	2,70
Jihomoravský	8,94	8,25	7,01	6,11	4,60	3,86	3,48
Olomoucký	9,79	8,82	7,01	5,94	4,35	3,37	2,94
Zlínský	8,34	7,36	5,98	4,92	3,43	2,61	2,43
Moravskoslezský	10,47	9,80	8,56	7,45	5,77	4,65	4,44

Pozn.: Hodnoty vyjadřují podíl dosažitelných uchazečů o práci v evidenci Úřadu práce ve věku od 15–64 let.

Zdroj: Český statistický úřad online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.2 zobrazuje podíl nezaměstnaných osob v krajích ČR v letech 2013–2019 v procentech. Z celkového vývoje za ČR vyplývá, že podíl nezaměstnaných osob za sledované období neustále klesá. Od roku 2013, kdy podíl činil 8,17 %, klesl o 5,84 %, což je 2,87 % v roce 2019. Nejnižší podíl nezaměstnaných osob má hl. město Praha s hodnotou 1,90 %, dále kraj Plzeňský s 2,33 %, Pardubický s 2,20 % a Královehradecký s 2,11 % v roce 2019. Nejvyšší podíl nezaměstnaných osob je v kraji Moravskoslezském tj. 4,44 %, Ústeckém tj. 3,90 % a Jihomoravském tj. 3,48 % v roce 2019). V rámci vývoje podílu nezaměstnaných osob v jednotlivých krajích ČR

je zřejmé, že hodnoty mají kolísavý charakter. Je to způsobeno různými specifickými faktory působícími v jednotlivých krajích jako je historie, průmyslová odvětví a jiná, kulturní zvyky, vliv politických stran, infrastruktura, sociální vrstvy a veřejné služby.

Úroková míra hypotéky je částka placená dlužníkem, který má povinnost ji zaplatit věřiteli z jeho pohledávky. Obvykle je vyjádřena v procentech z dlužné částky k určitému datu (období) tzn., když je roční úroková míra 3 %, tak věřitel dostane 3 haléře z každé vypůjčené koruny, které měl dlužník půjčené za dobu jednoho celého roku. Vliv na výši úrokové míry hypotéky má typ uzavřené hypotéky, LTV (hodnota k zapůjčení), doba fixace úrokové míry, doba splatnosti dané hypotéky a samozřejmě bonita (důvěryhodnost) klienta banky. Dále může mít vliv na úrokovou míru hypotéky daná pojišťovna, u které je nemovitost pojištěna, životní pojištění dlužníka, poplatky za služby u hypotečního nebo běžného účtu v bankovní instituci.

Tabulka 3.3 Průměrná úroková míra v ČR v letech 2013–2019, v %

Území	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Česká republika	3,05	2,7	2,14	1,8	2,02	2,91	2,36

Zdroj: Hypoindex online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.3 zobrazuje vývoj průměrné úrokové míry hypoték ČR za období 2013–2019 v procentech. Hodnoty za sledované sedmileté období mají kolísavý charakter, kdy nejvyšší byla v roce 2018 s 2,91 % a nejnižší v roce 2016 s 1,8 %. Rozdíl činí 1,11 %. Na podzim roku 2018 Česká národní banka (dále jen ČNB) provedla změny spojené s výši úrokové sazby hypotéky, kdy zavedla opatření na LTV, tzn. úpravy výše úvěru k hodnotě nemovitosti a nemělo by převýšit 80 % objemu maximální splátky (45 % čistých příjmů) a maximální částku úvěru (9násobek čistých příjmů za rok).¹⁸ Změna provedená ČNB pravděpodobně, vyvolala konkurenční boj mezi komerčními bankami, což mělo za příčinu snížení hypoteční úrokové sazby v roce 2019. Omezením ČNB se snížila poptávka a úroková sazba v ekonomice, aby komerční banky dosáhly na již zmiňovaných 80 %. V roce 2019 klesla výše úrokové míry hypotéky na hodnotu 2,36 %, tj. o 0,55 %, ale v závěru tohoto roku se negativní trend otočil a opět začal růst objem i počty nových hypoték.

¹⁸ www.kurzy.cz, Makroekonomika, online

3.1 Charakteristika a struktura indikátorů

K analýze dostupnosti bydlení lze přistupovat třemi základními přístupy, kterými jsou:

- indikátorový přístup,
- referenční přístup,
- reziduální přístup.

Indikátorový přístup je zaměřen na měření zatížení příjmů (mezd) domácností výdaji na bydlení. Tento přístup obsahuje poměr nákladů na bydlení k příjmům (mzdám) domácností. Struktura indikátorů se liší dle způsobu určených nákladů na bydlení a příjmů (mezd) domácností. Nejvíce využívaným indikátorem je především v poměru ceny nájmu nebo výdajů na bydlení k celkovým příjmům (mzdám) domácnosti tzv. míra zatížení.

Referenční přístup nevychází ze stanovené limitní hodnoty, tzv. míry zatížení, ale zabývá se situacemi, které jsou:

- v jiné oblasti bydlení, kdy například cena nájemného je na úrovni nájemného v soukromé sféře bydlení nebo
- potřeba zabezpečit bydlení určitým obyvatelům, a to například stanovením nájemného na úrovni dostupné pro rodiny s více dětmi a nízkou výší mezd.

Reziduální přístup je založen na vyhodnocení míry tzv. reziduálního příjmu. Tento reziduální příjem je roven hodnotě celkového příjmu domácnosti po odečtení výdajů na bydlení plus hodnotě životního minima, která je nutná k zaplacení jiných základních potřeb k životu členů domácností.

Pro všechny obecně platné indikátory dostupnosti bydlení stanovené na různé skupiny obyvatel, které analyzují prosté výdaje na bydlení, nemohou dostatečně zohledňovat adekvátní kvalitu samotného bydlení a s tím spojenou velikost, výdaje na dopravu, ochranu nájemních práv a další náklady vyplývající s bydlením. V praktické situaci vysoká míra zatížení (neboli finanční nedostupnost bydlení) není vždy z pravidla způsobena nízkým příjmem, ale příliš vysokou náročností domácnosti na úroveň bydlení např. luxusní bydlení, velké prostory bytů, velice perspektivní lokalita atd. S tímto problémem se musí indikátory potýkat a řešit je, jinak dochází k defektům a chybám na daném trhu s bydlením a neodráží skutečnost.

V souvislosti s indikátory je třeba rozlišovat jednotlivé druhy bydlení, které se můžou odlišovat dle formy vynaložených výdajů na bydlení. V případě vlastnického druhu bydlení je vhodné použít ke sledování vývoje dostupností bydlení i tzv. alternativní indikátory. Důvodem je horší výpovědní schopnost obecné míry zatížení, která nemusí prokázat skutečnou hodnotu problému spojeného s dostupností bydlení. Pokud je aproximována souhrnně za celou domácnost včetně domácností, které si koupily bydlení v poslední době (za obvykle vyšší míru tržních cen), tak i těch, kteří si koupili byt družstevní nebo vlastní v minulosti či v době privatizace obecního bydlení (za netržní ceny). Jiné domácnosti si vzaly úvěr na bydlení, ale ne všechny. Proto je lepší využít pro analýzu a měření alternativní ukazatel dostupnosti vlastnického bydlení často využívaný ve vyspělých státech a tím je indikátor „price-to-income ratio“, který dává do poměru průměrné příjmy k průměrným cenám bydlení k prodeji [P/I]. Také je oblíbený indikátor „lending multiplier“, který souhrnně poměruje částky vydávané domácnostmi na zaplacení splátek úvěrů týkajících se bydlení k celkovým ročním příjmům dané domácnosti [L/M].

Analýza dostupnosti bydlení v České republice je docela kulturně specifická z titulu míry ochrany proti nepříznivému vývoji na trhu týkající se oblasti bydlení. Vzniká mezi českými domácnostmi nerovnoměrnost.¹⁹

Situaci na trhu v oblasti bydlení lze zjistit prostřednictvím analýzy, která je založená na indikátorech dostupnosti bydlení. K základním indikátorům patří:

- **ukazatelé dostupnosti bydlení,**
- ukazatelé schopnosti splácení dluhů,
- ukazatelé vlastnictví a pronájmu,
- cenové indexy.

Ukazatelé dostupnosti bydlení jsou založené na poskytnutí informace, jak cenově dostupné je bydlení pro danou domácnost či jednotlivce. Obecně ukazatel porovnává aktuální ceny bydlení s příjmem domácnosti (mzdou). Řadí se k nejzákladnějším ukazatelům, podle kterých banky mohou posuzovat poskytnutí půjčky svým klientům.

¹⁹ www.disparity.cz, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., online

Zahrnují konkrétně tyto ukazatele:

- ukazatel schopnosti splátky hypotéky (D) tzn. minimální nutná splátka představující roční příjem domácnosti (I):

$$DI=D/I \quad (3.1)$$

- ukazatel zatížení příjmu (I), kde P představuje cenu nemovitosti v m²:

$$PI=P/I \quad (3.2)$$

Výše ukazatele PI obecně vychází z poměru průměrných cen nemovitosti k průměrným disponibilním příjmům a měří cenovou dostupnost bydlení v dané lokalitě. Ukazatel zachycuje situaci zaměstnance, a proto se využívá v některých případech pro objektivnější výsledky ve statistikách bydlení ukazatel [P/HDP] nebo jejich kombinace.

- ukazatel zatížení příjmu, kde R je cena nájmu a P je cena za m²:

$$PR=P/R \quad (3.3)$$

- ukazatel zatížení příjmu k hrubému domácímu produktu (HDP), kde P je cena za m²:

$$PHDP=P/HDP \quad (3.4)$$

Ukazatel PHDP se velmi blíží k poměru ukazatele PI. Poměr se vypočítá jako část nákladů na typickou bytovou jednotku ve srovnání s hrubým domácím produktem (HDP) dané země na obyvatele. Tento ukazatel dokáže zachytit ekonomickou situaci obchodníků a dalších subjektů, jejichž příjem nezávisí na závislé činnosti jako v případě zaměstnance.

Ukazatel schopnosti splácet dluhy je indikátor zobrazující, jak velký podíl dluhu je k ceně nemovitosti nebo k příjmu domácnosti. Zahrnuje následující ukazatele:

- ukazatel poměru dluhu k bydlení, kde (M) je splátka hypotéky, (U) jsou služby a (T) jsou daně:

$$HDS=(M+U+T)/I \quad (3.5)$$

- ukazatel poměru dluhu bydlení k vlastnímu kapitálu, kde (MD) představuje dluh a (VP) cenu nemovitost nebo vlastní kapitál:

$$HDE=MD/VP \quad (3.6)$$

Tento ukazatel uvádí, kolik celkově musím splatit k ceně nemovitosti. Nejvíce ho využívají banky.

Ukazatele vlastnického a nájemního bydlení obsahují čtyři ukazatele, a to:

- úroveň vlastnictví, kde (O) je počet nabízených bytů a (T) je celkový počet bytů:

$$OR=O/T \quad (3.7)$$

- ukazatel, kdy (HP) znamená hodnotu nemovitosti k (R), což je roční nájemné a (Ex) představuje roční náklady:

$$PE=HP/R - Ex \quad (3.8)$$

- ukazatel poměru hodnoty nemovitosti (HP) k ceně nájmu (R):

$$PR=HP/R \quad (3.9)$$

- ukazatel hrubého výnosu z pronájmu, kde (R) je roční nájemné a (HP) hodnota nemovitosti:

$$GRY=R/HP \quad (3.10)$$

Cenové indexy jsou sestavovány z několika okruhů, kterými jsou:

- nabídkové ceny,
- skutečně vyplacené ceny,
- ceny pronájmu,
- ceny ujednané v kupních smlouvách,
- indexy hodnot nabídek,
- indexované hodnoty indikátorů dostupnosti.²⁰

²⁰ www.trzniceny.cz, Ekonomika a politika bydlení, online

3.2 Metodologie výpočtu vybraných indikátorů dostupnosti bydlení

Pro účely této diplomové práce byly vybrány tři ukazatelé dostupnosti bydlení, které jsou popsány blíže v předcházející podkapitole. Dále bude cílem výsledky těchto zvolených indikátorů uvést v souvislosti se základními předpokládanými důvody socioekonomických vlivů na dostupnost bydlení v České republice a uvést, zda ceny bytů rostou rychleji než mzdy v krajích České republiky.

Indikátory nejčastěji zahrnují standartní poměry dostupnosti bydlení, které jsou porovnávány ve dvouletém období. Standartní poměry obsahují hodnoty týkající se např. poměru ceny bytu k příjmu domácnosti, poměru placeného nájemného k příjmu domácnosti nebo poměru hypotéky k příjmu domácnosti atd. Srovnání vychází z nasbíraných statistických dat, které zachycují situaci v jednotlivých krajích České republiky. Data, která byla použita k výpočtu indikátorů, jsou primárně získána s inzertních realitních stránek, z důvodu častější aktualizace dat a lepší vypovídající schopnosti odrážet dynamický vývoj cen na trhu nemovitostí. Hlavním zdrojem získaných dat byly internetové stránky hypindexu a tržních cen, které monitorují průměrné ceny bytů na prodej a k pronájmu, průměrnou úrokovou sazbu hypoték. Statistická data týkající se průměrné hrubé měsíční mzdy a podílu nezaměstnaných osob jsou z oficiálních serverů národních statistických úřadů jako Český statistický úřad.

Pro sestavení indikátorů byly nastaveny základní parametry, které jsou zobrazeny v souhrnných tabulkách za jednotlivé kraje České republiky. Parametry zahrnují průměrnou nabídkovou cenu bytu za m^2 v Kč, průměrnou hrubou měsíční mzdu, průměrnou výši nájmu, průměrnou výši úrokové sazby hypotéky. Nasbíraná data byla případně pozměněna a přepočítána na požadovanou hodnotu (tzn. průměrné čtvrtletní ceny bytů za m^2 , průměrné čtvrtletní nájemy za m^2 , průměrné čtvrtletní/roční hrubé mzdy, průměrná splátka roční hypotéky a meziroční procentuální přírůstek/úbytek).

Tabulka 3.4 Přehled cen bytů v jednotlivých krajích ČR za všechny čtvrtletí roku 2018

Kraje	Průměrná cena za m ² v tis. Kč							
	byty – prodej				byty – nájem			
	čtvrtletí				čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	83	84	84,5	84,6	353	350	356	355
Středočeský	35	35	36	39	170	180	181	190
Jihočeský	26	27	38	28	136	149	147	148
Plzeňský	31,6	32	33	34	178	179	173	168
Karlovarský	35,5	34	35	38	166	156	150	154
Ústecký	13	12,5	12,6	14	130	133	135	136
Liberecký	27	28	28,5	30	152	152	154	168
Královohradecký	31	31	32	33	163	170	171	175
Pardubický	28,5	28	28,6	28,7	155	154	165	169
Vysočina	27	26	27	29	152	152	121	150
Jihomoravský	45	45	43	48	196	197	210	220
Olomoucký	28	26,4	28,6	28,9	154	140	153	169
Zlínský	29	29	31	29	150	165	163	168
Moravskoslezský	18,9	19	19,1	19,6	149	135	135	136

Pozn.: Data jsou uvedena k prvnímu měsíci daného čtvrtletí.

Zdroj: Tržní ceny online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.4 zobrazuje přehled cen bytů k prodeji a bytů k pronájmu v jednotlivých krajích České republiky za všechna čtvrtletí roku 2018. Hodnoty jsou uvedeny jako průměrné ceny za m² v tisících korunách pro každý kraj zvlášť. Vývoj jednotlivých průměrných cen za m² ve všech čtvrtletích roku 2018 má u některých krajů rostoucí nebo kolísavý charakter. U bytů k prodeji má rostoucí charakter například v kraji Středočeském, Libereckém a Moravskoslezském. V rámci stejného typu bytů má kolísavý charakter například hlavní město Praha, Jihočeský a Olomoucký kraj. V rámci bytů k pronájmu má rostoucí charakter například u kraje Středočeského, Ústeckého a Jihomoravského. U stejného typu bytů má kolísavý charakter Plzeňský, Královohradecký a Zlínský kraj. Z tabulky je zřejmé, že v rámci bytů určených k prodeji je nejvyšší průměrná cena za m² v hlavním městě Praha (tj. 84,03 v průměru) a dále v kraji Středočeském (tj. 36,25 v průměru) a Karlovarském (tj. 35,63 v průměru).

Předpoklad vyšší průměrné ceny za m² může být způsoben zvýšenou atraktivitou prostředí daného kraje, historickými a kulturními faktory. Nejnížší průměrná cena za m² je v kraji Ústeckém (tj. 13,03 v průměru), Moravskoslezském (tj. 19,15 v průměru) a Vysočina (tj. 27,25 v průměru). Vlivy působící v těchto krajích jsou např. těžký a chemický průmysl, hutnictví, továrny atd. V rámci bytů k pronájmu je průměrná cena za m² nejvyšší, stejně jako u bytů určených k prodeji v hlavním městě Praha (tj. v průměru 353,50 v průměru) a v kraji Středočeském (tj. 180,25 v průměru). Změna nastává u třetího kraje, kterým je Jihomoravský (tj. 205,75 v průměru). Nejnížší průměrná cena za m² je v kraji Ústeckém (tj. 133,50 v průměru), Moravskoslezském (tj. 138,75 v průměru) a Jihočeském (tj. 145 v průměru). Z přehledu vyplývá, že celkově za oba typy bydlení je nejdražším hlavní město Praha, a naopak nejlevnější Moravskoslezský kraj.

Tabulka 3.5 Přehled průměrných hrubých mezd v jednotlivých krajích za čtvrtletí roku 2018

Kraje	Průměrná hrubá mzda v Kč			
	čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	38 436	39 688	39 298	41 851
Středočeský	30 069	33 873	31 670	34 293
Jihočeský	26 941	28 570	28 799	30 730
Plzeňský	29 054	30 542	30 434	32 738
Karlovarský	26 287	27 741	27 994	29 703
Ústecký	28 029	29 255	29 220	31 204
Liberecký	28 010	29 711	29 469	31 666
Královehradecký	27 619	29 985	28 967	31 184
Pardubický	27 002	28 373	28 521	30 901
Vysočina	27 661	29 274	29 131	31 055
Jihomoravský	29 346	30 470	30 561	32 874
Olomoucký	26 659	28 418	28 654	30 685
Zlínský	26 431	28 172	28 050	30 744
Moravskoslezský	27 125	28 585	28 621	30 786

Pozn.: Data jsou uvedena k prvnímu měsíci daného čtvrtletí.

Zdroj: ČSÚ online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.5 obsahuje data týkající se vývoje průměrné hrubé mzdy za čtvrtletí roku 2018 v jednotlivých krajích České republiky. Získaná data jsou z Českého statistického úřadu České republiky. Z přehledu můžeme vidět, že charakter vývoje v jednotlivých čtvrtletích je spíše rostoucí se střídavým poklesem. Rostoucí tendence průměrné hrubé mzdy je u kraje Jihočeského, Karlovarského, Pardubického, Jihomoravského, Olomouckého a Moravskoslezského. U ostatních krajů je vývojová tendence průměrné hrubé mzdy kolísavé povahy. Všeobecně má nejvyšší celkové hodnoty hlavní město Praha, Středočeský kraj a Plzeňský a Jihomoravský kraj. Naopak nejnižší celkové hodnoty má Jihočeský kraj, Karlovarský kraj, Olomoucký a Zlínský kraj.

Z tabulky dále vyplývá, že obecně jsou hodnoty převážně rostoucího charakteru, kdy ve třetím čtvrtletí je zaznamenán pokles oproti předchozímu druhému čtvrtletí, ale ve čtvrtém čtvrtletí je opět hodnota průměrné hrubé mzdy vyšší než ve všech předcházejících čtvrtletích. Nejnižší průměrná hrubá mzda je zaznamenána v prvním čtvrtletí u kraje Karlovarského s hodnotou 26 287 Kč, dále u kraje Zlínského s hodnotou

26 431 Kč (tj. o 144 Kč více než u Karlovarského kraje) a nakonec u kraje Olomouckého s hodnotou 26 659 Kč (tj. o 372 Kč více než u kraje Karlovarského a 228 Kč více než u kraje Zlínského). Ve čtvrtém čtvrtletí byla nejvyšší hrubá mzda u hlavního města Prahy se 41 851 Kč, kraje Středočeského s 34 293 Kč (tj. o 7 558 Kč méně než u hlavního města Prahy) a kraje Jihomoravského s 32 874 Kč (tj. o 1 419 Kč méně než u Středočeského kraje).

Tabulka 3.6 Přehled cen bytů v jednotlivých krajích ČR za všechny čtvrtletí roku 2019

Kraje	Průměrná cena za m ² v tis. Kč							
	byty – prodej				byty – nájem			
	čtvrtletí				čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	90	92	94	94	353	355	356	360
Středočeský	39	42	43	44	190	192	193	210
Jihočeský	30	33	32	34	151	152	165	155
Plzeňský	34,5	34	34,5	35,5	168	180	180	179
Karlovarský	36	36	37	39	170	154	184	156
Ústecký	15	17	16	16,5	139	150	152	153
Liberecký	30	32	31	31,5	168	165	171	183
Královehradecký	32	33	35	36	162,5	173	175	177
Pardubický	31	30,7	30,5	29	156	168	168	169
Vysočina	28,5	29	30	31,5	150	155	170	179
Jihomoravský	48	48	47	51	210	210	222	212
Olomoucký	30	29	28	31,2	169	166	179	170
Zlínský	32	33	34	33,9	180	179	181	181
Moravskoslezský	20,5	21	21,5	22	135	165	167	149

Pozn.: Data jsou uvedena k prvnímu měsíci daného čtvrtletí.

Zdroj: Tržní ceny online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.6 představuje přehled průměrné ceny za m² v tisících korunách za dva typy bydlení, a to byty k prodeji a k pronájmu. Hodnoty jsou uvedeny za čtvrtletí roku 2019 v jednotlivých krajích České republiky. Hodnoty průměrných cen za m² jsou převážně kolísavého charakteru u obou typů bydlení. Průměrná cena za m² je nejvyšší v hlavním městě Praha (tj. 92,5 v průměru), Jihomoravském (tj. 48,5 v průměru) a Středočeském kraji (tj. 42 v průměru), a to u bytů k prodeji. Nejnižší je průměrná cena za m² u tohoto typu bytu v Ústeckém kraji (tj. 16,13 v průměru), Moravskoslezském

kraji (tj. 21,25 v průměru) a kraji Vysočina (tj. 29,75 v průměru). U bytů určených k pronájmu je nejvyšší průměrná cena za m² v hlavním městě Praha (tj. 356 v průměru), v Jihomoravském kraji (tj. 213,50 v průměru) a Středočeském kraji (tj. 196,25 v průměru). Naopak nejnižší je v Ústeckém (tj. 148,50 v průměru), Moravskoslezském (tj. 154 v průměru) a Jihočeském kraji (tj. 155,75 v průměru).

Tabulka 3.7 Přehled průměrných hrubých mezd v jednotlivých krajích za čtvrtletí roku 2019

Kraje	Průměrná hrubá mzda v Kč			
	čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	41 450	42 297	41 720	44 237
Středočeský	32 464	36 153	34 058	36 829
Jihočeský	29 175	30 740	30 704	33 256
Plzeňský	31 404	32 986	33 019	35 256
Karlovarský	28 385	29 691	29 941	31 811
Ústecký	29 895	31 220	31 172	33 429
Liberecký	30 034	31 709	31 331	33 643
Královehradecký	29 740	32 587	31 310	33 776
Pardubický	28 872	30 271	30 377	33 030
Vysočina	29 570	31 048	30 945	33 052
Jihomoravský	31 275	32 582	32 547	35 178
Olomoucký	28 989	30 442	30 709	33 001
Zlínský	28 533	30 288	30 136	32 702
Moravskoslezský	29 062	30 818	30 712	32 664

Pozn.: Data jsou uvedena k prvnímu měsíci daného čtvrtletí.

Zdroj: ČSÚ online, Vlastní zpracování.

Tab. 3.7 zahrnuje průměrné hrubé mzdy v jednotlivých krajích České republiky za čtvrtletí roku 2019. Hodnoty vycházejí z dostupných zdrojů Českého statistického úřadu. Uvedené data jsou převážně rostoucí u kraje Středočeského, Plzeňského, Karlovarského, Pardubického, Olomouckého a Zlínského. Vývoj průměrné hrubé mzdy je u hlavního města Prahy, Středočeského kraje, Ústeckého kraje, Libereckého kraje, Královehradeckého kraje, kraje Vysočiny, Jihomoravského kraje, Zlínského kraje a Moravskoslezského kraje rostoucí kromě třetího čtvrtletí, kdy je zaznamenán pokles, ale v následujícím čtvrtém čtvrtletí je opět rostoucí.

Nejnižší průměrná hrubá mzda byla v prvním čtvrtletí u kraje Karlovarského s 28 385 Kč, dále u Zlínského s 28 533 Kč (tj. o 148 Kč více než u předcházejícího kraje) a Pardubického kraje s 28 872 Kč (tj. o 487 Kč více než u Karlovarského kraje a o 339 Kč více než u kraje Zlínského). Nejvyšší hodnota byla uvedena u hlavního města Prahy s 41 720 Kč, potom u kraje Středočeského s 34 058 Kč (tj. o 7 662 Kč méně než u předchozího kraje) a kraje Plzeňského s 33 019 Kč (tj. na rozdíl od hlavního města Prahy a Středočeského kraje o 8 701 Kč a 1 039 Kč méně).

Pro potřeby analýzy cenové dostupnosti bydlení je nutno stanovit průměrné nabídkové hodnoty cen bytů (P), cen nájmu (R), příjmů tzn. hrubé mzdy jedince (W) a ceny hypotéky (H) v jednotlivých krajích ČR. Hodnoty ve vzorcích ukazatelů jsou upraveny vzhledem ke zvoleným faktorům ovlivňujícím dostupnost bydlení v ČR. Vývoj cenových indikátorů je sledován za jednotlivá čtvrtletí roku 2018 a 2019, a to konkrétně u indikátorů [P/W] a [R/W]. Poslední indikátor [H/W] je sledován za roky 2018 a 2019.

Zaznamenané hodnoty sledovaného vývoje průměrných hrubých mezd jsou charakterizovány dynamickým růstem mezičtvrtletní průměrné hrubé mzdy v národním hospodářství a s tím spojené zvýšené kupní síly výdělků obyvatel.

Následně jsou zvolené tyto tři jednoduché indikátory dostupnosti bydlení:

1. $PW=P/W$
2. $RW=R/W$
3. $HW=H/W$

První indikátor PW je základním indikátorem využívaným k výpočtu a měření cenové dostupnosti bydlení vzhledem k průměrné hrubé mzdě jedince. Obecně lze hodnotu definovat jako kolik průměrných hrubých ročních mezd (W) je potřeba vynaložit ke koupi bytu za cenu (P). Tento indikátor je často využíván bankovními úředníky při jejich volbě, zda klientovi podstoupit hypoteční úvěr. Tenhle typ indikátoru byl vybrán z důvodu nejpočetnější sledovanosti a největší vypovídající schopnosti výsledných hodnot. Indikátor postihuje až 50 % občanů České republiky a je ve skutečnosti zprostředkovatelem informací pro celou podnikatelskou sféru. Z makroekonomického hlediska umožňuje pohled na to, jak se vyvíjí trh s byty v souvztáhnosti s monetární politikou ČNB.

Druhý indikátor RW je další často používaný ukazatel, který představuje, kolik průměrných hrubých ročních mezd (W) je potřeba k pronajmutí bytu za průměrný roční nájem (R). Všeobecně je známo, že čím je hodnota tohoto ukazatele nižší, tím je výhodnější varianta pořízení bytu.

Třetí indikátor HW je ukazatel, který říká kolik průměrných ročních mezd (W) je nutných k pokrytí hypotéky (H). Všechny tři zvolené indikátory analyzují trh s bydlením v jednotlivých krajích ČR, kde je proveden výpočet použitím těchto hlavních poměrů.²¹

V rámci těchto zvolených indikátorů může výsledek být ovlivněn několika situacemi, které mohou nastat na trhu s byty.

Tabulka 3.8 Formy vývoje zvolených parametrů

Situace na trhu s byty	Čítatel			Jmenovatel	Dostupnost bydlení
	P	R	H	W	
1.	↑růst úrovně ve vztahu ke jmenovateli			↑růst	dostupné
				neměnná	horší dostupnost
				↓pokles	nedostupné
2.	neměnná úroveň ve vztahu ke jmenovateli			↑růst	dostupné
				neměnná	horší dostupnost
				↓pokles	nedostupné
3.	↓pokles úrovně ve vztahu ke jmenovateli			↑růst	dostupné
				neměnná	dostupné
				↓pokles	horší dostupnost

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 3.8 zobrazuje možné situace vývoje na trhu s byty. Tabulka obsahuje parametry, jejichž vývoj ovlivňuje dostupnost bydlení v ekonomice. V čitateli se nacházejí parametry P tj. průměrná nabídková cena bytu, R tj. průměrná cena nájmu a H tj. průměrná roční splátka hypotéky. Ve jmenovateli je parametr W, což je průměrná hrubá roční mzda.

Z tab. 3.8 je zřejmé, že v první situaci (↑) roste parametr P, R a H, ale parametr ve jmenovateli tzn. parametr W má tři možnosti pravděpodobného vývoje tj. (↑) růst, neměnnost (hodnota je na stejné úrovni v daném období) nebo (↓) pokles hodnoty v souvztažnosti, zda je bydlení (ne)dostupné.

²¹ www.trznice.cz, Ekonomika a politika bydlení, online

Druhá situace se vyznačuje neměnnou úrovní parametrů P, R a H (tzn., neroste ani neklesá), kdy parametr W může dosahovat opět třech možností pravděpodobného vývoje, kterými je (↑) růst, neměnnost nebo (↓) pokles úrovně včetně dostupnosti bydlení.

Ve třetí situaci parametr P, R a H poklesl a parametr W vychází z již zmiňovaných třech možností vývoje s predikcí dostupnosti bydlení.

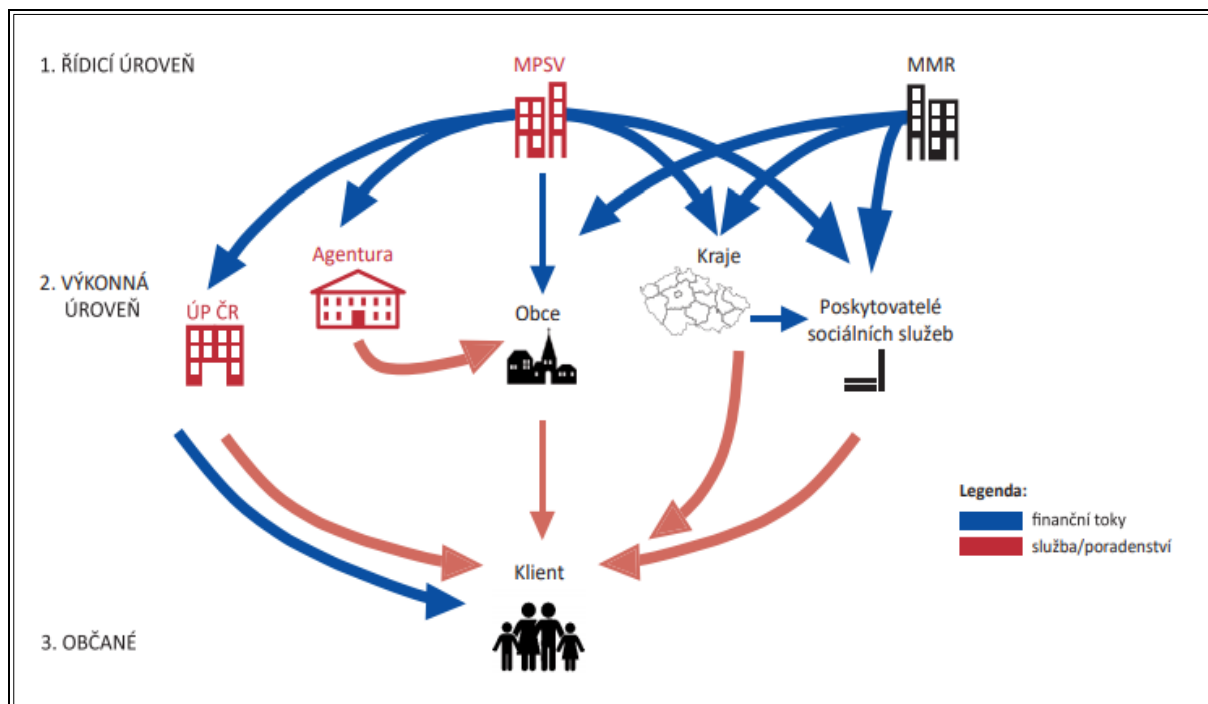
4 Vliv socioekonomických faktorů na dostupnost bydlení

Socioekonomické vlivy hrají důležitou roli v dostupnosti bydlení pro různé příjmové skupiny domácnosti či jednotlivce v České republice. Bydlení jako forma obydlení či prostředí, ve kterém žijeme, ovlivňuje celý náš životní cyklus od narození až po dobu stáří. Kvalita života se z hlediska bydlení velice obtížně kvantifikuje, ale má podstatný vliv na psychický a fyzický vývoj a zdraví člověka. Oblast bydlení je považována za jednu z nejdůležitějších základních lidských potřeb vedle potřeby jíst, pít atd. Je to důležitý aspekt a je silně provázán se sociálními (např. sociální nerovnost, zdravotní stav) a ekonomickými (např. nedostatečný příjem, nezaměstnanost) problémy vznikajícími z nedostupnosti bydlení. Oblast bydlení se označuje jako čistý soukromý statek, má svoji sociální a ekonomickou rovinu.

Stát jako nejvyšší subjekt a základní pramen se snaží o zamezení sociálního vyloučení například podporou zaměstnanosti, bydlení, úrovně vzdělání, přístupu ke zdravotní péči, poskytování sociálních služeb atd. Nejdůležitější roli zde ale sehrává samotná role daného jedince a nikoli státu. Každý jedinec má právo na zabezpečení přiměřené životní úrovně spolu s bydlením. V rámci oblasti bydlení je důležitá jeho kvalita a dostupnost, které jsou jedny z ukazatelů životní úrovně společnosti. Do problematiky bydlení ohrožených skupin jsou vedle státu zahrnuty i další subjekty (viz kapitola 2).²²

²² Nejvyšší kontrolní úřad, Zpráva o bydlení v České republice, online

Obrázek 4.1 Schéma zapojení subjektů do podpory v oblasti bydlení ohroženým skupinám obyvatel



Zdroj: Nejvyšší kontrolní úřad ČR online.

Obr. 4.1 zobrazuje zapojení subjektů do podpory v oblasti bydlení ohroženým skupinám obyvatel. Zahrnuje různé subjekty poskytující pomoc a podporu v oblasti bydlení rozdělené podle třech úrovní. Na řídicí úrovni vstupuje Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále jen MPSV) vedle Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR). MPSV poskytuje podporu v oblasti bydlení prostřednictvím úřadů práce a agentur, MMR prostřednictvím obcí, krajů a poskytovatelů sociálních služeb. Tyto subjekty tvoří výkonnou úroveň podpory bydlení. Poslední jsou občané, kterým je na základě splnění určitých skutečností poskytnuta podpora ve formě finančních prostředků nebo služby (poradenství).

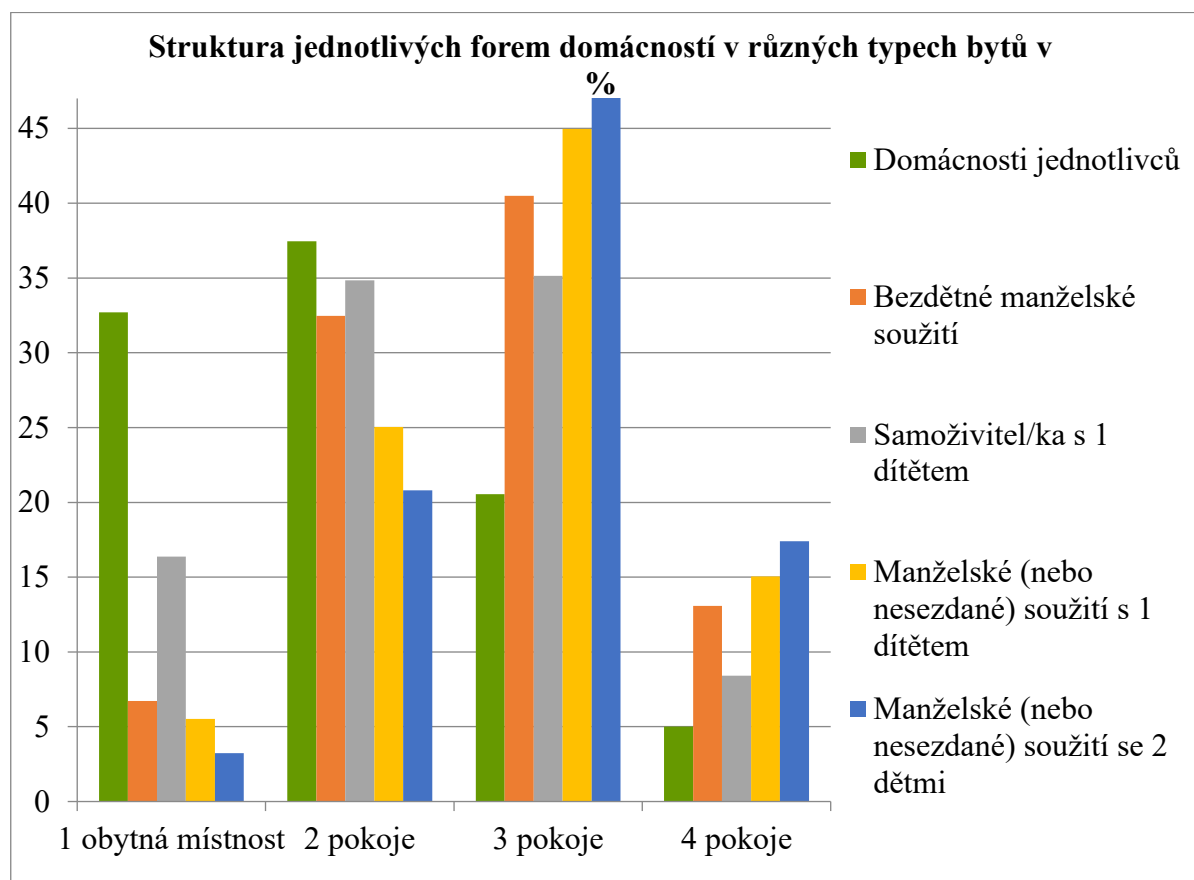
Vzhledem k vývoji situace týkající se koronaviru, tzv. COVID-19, který silně ovlivnil celý svět ve všech sférách, Českou republiku nevyjímaje, je zde také dopad na poptávku po nemovitostech. Tato epidemie zasáhla mentalitu lidí, kteří se především bojí o své zdraví, rodinné příslušníky, majetek, zaměstnání či podnikání a s tím samozřejmě spojenou schopnost splácet své závazky vůči různým institucím. Obyvatelé čekají, jak se celá situace bude vyvíjet, proto se řada lidí rozhodne méně utrácet a více spořit. Koronavirus ochromil celou socioekonomickou sféru. V podstatě výrazně zatížil veřejné rozpočty v podobě bezúročných půjček, zmražením úrokových sazeb,

posunutím odkladu splátek nebo v podobě finanční podpory OSVČ (tj. osob samostatně výdělečně činných), drobných podnikatelů, rodin s malými dětmi (např. ošetřovné do 13 let věku dítěte) a mnoho dalšími mimořádnými opatřeními.

Ceny na trhu s nemovitostmi začaly klesat, a to vyvolalo reakci vlastníků i společností. Z vývoje indexu VŠB UNI real (zobrazuje ceny bytů v ČR) vyplývá, že ceny bytů nepřetržitě rostou, kdy hodnota indexu se pohybovala na úrovni 541 bodů a v současné době se vykazuje 1 190 bodů (tj. roční nárůst o 11,35 %). Od začátku března se počet nabízených nemovitostí k pronájmu zvýšil o 16 %. Prozatím žádná změna ceny nebyla zaznamenána u nemovitostí určených k prodeji. V následujících měsících lze očekávat mírný pokles cen, a to konkrétně u nemovitostí pro střední vrstvu. Důležitým aspektem ovlivňujícím vývoj bude ovlivňovat doba trvání uvalené karantény vládou, a také to, zda budou klesat úrokové míry. První reakci na pokles poptávky zaznamenali majitelé tzv. Airbnb bytů v Praze, které před pár lety byly obrovský boom. Jedná se o pronájem přes internetovou službu, která zabezpečuje nabídky ubytování ze všech míst světa. Je to krátkodobý pronájem vlastníka dané nemovitosti.²³

²³ Analýzy a komentáře, Tržní ceny, online

Obrázek 4.2 Přehled cenové domácnosti v trvale obydlených bytech podle počtu pokojů



Zdroj: SLDB 2011, Vlastní zpracování.

Obr. 4.2 zobrazuje přehlednou strukturu cenových domácností v trvale obydlených bytech podle počtu pokojů za poslední sčítání lidu, bytů a domů v roce 2011 v procentech. Z obrázku je zřejmé, že nejvíce domácností celkově žije v bytě 3+1, a to 20, 55 % domácností jednotlivců; 40,50 % bezdětných manželských párů; 35,15 % samoživitelů/lek; 44,96 % manželských nebo nesezdaných párů s 1 dítětem; 47,23 % manželských nebo nesezdaných párů s 2 dětmi. Naopak nejméně obyvatel žije v bytech typu 4+1, a to 5 % domácností jednotlivců; 13,07 % bezdětných párů; 8,42 % samoživitelů/lek; 15,04 % manželských párů s 1 dítětem a 17,41 % manželských párů se 2 dětmi. Obecně nejméně obyvatel bydlí v bytech o jedné místnosti, a to manželské páry se 2 dětmi, tj. 3,24 %. Nejvíce si vybírají byty 3+1 manželské páry se 2 dětmi, tj. 47,23 % (viz příloha č. 3).

V sociální sféře jsou nejčastějšími ovlivňujícími faktory demografické aspekty, zdravotní stav, stupeň vzdělání obyvatelstva. Pod pojmem demografické aspekty si lze představit například nárůst nesezdaných (svobodných) domácností, který je poslední

době novým trendem. Nejzranitelnějšími skupinami jsou rodiny s malými dětmi, senioři, lidé se zdravotním postižením, matky samoživitelky, osoby propuštěné po výkonu trestu, absolventi, lidé s nízkými příjmy nebo lidé bez práce. V České republice bylo při posledním sčítání lidu, bytů a domů zaznamenáno zhruba 11 496 bezdomovců, 10 144 961 lidí žijících v bytech, 194 456 lidí bydlících v zařízeních (viz příloha č. 4).

Typy faktorů, které mají, v ekonomické sféře vliv jsou – změny hypotečních úroků a úrovně mezd, dopad měnové politiky České centrální banky, fiskální politika státu atd. Role státu je spíše regulačního a podpůrného charakteru, aby vytvářel podmínky k uspokojování potřeb v oblasti bydlení pro všechny sociální skupiny obyvatel.

Existují i další faktory působící na trhu s bydlením, které souvisí s politickou situací v zemi, geografickou polohou, přírodními podmínkami, kulturou obyvatelstva a jejím historickým vývojem a s tím související mentální vyspělost společnosti daného státu.

Výsledky analýzy indikátorů dostupnosti bydlení jsou uvedeny v následujících tabulkách 4.1, 4.2 a 4.3 za všechny tři sledované roky zvlášť pro každé tři vybrané indikátory dostupnosti bydlení dohromady. Pro analýzu byla čerpána data z třetí kapitoly. Ukazatele byly v poměru $[P/W]$, $[N/W]$ a $[H/W]$ a užitná plocha obytných domů byla nastavena pro všechny kraje zvlášť podle posledního sčítání lidu, bytů a domů v roce 2011 (viz příloha č. 2).

Tabulka 4.1 Indikátory dostupnosti bydlení v roce 2018

Kraje	P/W				R/W			
	čtvrtletí				čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	11,89	11,66	11,84	11,13	0,61	0,58	0,60	0,56
Středočeský	6,21	5,51	6,06	6,07	0,36	0,34	0,37	0,35
Jihočeský	5,05	4,95	6,91	4,77	0,32	0,33	0,32	0,30
Plzeňský	5,64	5,43	5,62	5,38	0,38	0,36	0,35	0,32
Karlovarský	7,42	6,73	6,87	7,03	0,42	0,37	0,35	0,34
Ústecký	2,45	2,26	2,28	2,37	0,29	0,29	0,29	0,28
Liberecký	5,05	4,94	5,07	4,97	0,34	0,32	0,33	0,33
Královehradecký	5,75	5,30	5,66	5,42	0,36	0,35	0,36	0,35
Pardubický	5,40	5,05	5,13	4,75	0,35	0,33	0,36	0,34
Vysočina	5,05	4,60	4,80	4,83	0,34	0,32	0,26	0,30
Jihomoravský	8,19	7,89	7,52	7,80	0,43	0,41	0,44	0,43
Olomoucký	5,44	4,81	5,17	4,87	0,36	0,31	0,33	0,34
Zlínský	5,65	5,30	5,69	4,86	0,35	0,36	0,36	0,34
Moravskoslezský	3,68	3,51	3,52	3,36	0,35	0,30	0,30	0,28

Pozn.: Hodnoty jsou zaokrouhleny na 2. desetinná místa.

Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů a tržních cen.

Tab. 4.1 vyjadřuje, kolik průměrných hrubých ročních mezd je potřebné vynaložit ke koupi bytu (představován vzorcem P/W) nebo bytu k pronájmu (zobrazuje vzorec R/W) v jednotlivých krajích ČR za jednotlivé čtvrtletí v roce 2018. V tabulce jsou vyznačeny oranžovou barvou první tři kraje s nejvyššími hodnotami zvolených indikátorů a zelená označuje první tři kraje s nejnižšími hodnotami indikátorů (popřípadě označuje více krajů na stejné úrovni výsledného indikátoru), a to u obou barev sestupně.

U prvního typu indikátoru [P/W] je zřejmé, že nejvyšší hodnoty jsou v hlavním městě Praze, dále v Jihomoravském kraji a Středočeském kraji. V hlavním městě Praze byly hodnoty v průměru 11,63; dále 7,85 v Jihomoravském a 5,96 ve Středočeském kraji. Vývoj hodnot u těchto krajů je za celé období roku 2018 kolísavý způsobený dopadem působících vlivů na trhu s byty. Naopak nejnižší hodnoty jsou zaznamenány dle výpočtu v kraji Ústeckém (tj. průměrná hodnota 2,34), Moravskoslezském (tj. průměrná hodnota 3,52) a Vysočině (tj. průměrná hodnota 4,82). Rozdíl mezi

hodnotami hlavního města Praha a kraje Vysočina je v průměru 6,81, což představuje počet průměrných hrubých ročních mezd, které musí obyvatelé vynaložit na koupi bytu.

U druhého typu indikátoru [R/W] jsou výsledné hodnoty také kolísavého charakteru. Nejvyšší hodnoty jsou naměřeny v hlavním městě Praha, v Jihomoravském a Karlovarském kraji, a to s průměrnými hodnotami 0,59; 0,43 a 0,37. Nejnižší hodnoty jsou v kraji Ústeckém, Moravskoslezském a Vysočině, s průměrnými hodnotami na úrovni 0,29; 0,31 a 0,31.

Tabulka 4.2 Indikátory dostupnosti bydlení v roce 2019

Kraje	P/W				R/W			
	čtvrtletí				čtvrtletí			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Hl. m. Praha	11,96	11,98	12,41	11,70	0,56	0,55	0,56	0,54
Středočeský	6,41	6,20	6,73	6,37	0,37	0,34	0,36	0,36
Jihočeský	5,38	5,62	5,45	5,35	0,33	0,31	0,34	0,29
Plzeňský	5,69	5,34	5,42	5,22	0,33	0,34	0,34	0,32
Karlovarský	6,96	6,66	6,79	7,15	0,39	0,34	0,40	0,34
Ústecký	2,65	2,88	2,71	2,61	0,29	0,30	0,31	0,29
Liberecký	5,24	5,29	5,19	4,91	0,35	0,33	0,34	0,34
Královehradecký	5,51	5,19	5,73	5,46	0,34	0,33	0,34	0,32
Pardubický	5,49	5,19	5,14	4,49	0,33	0,34	0,34	0,31
Vysočina	4,99	4,83	5,02	4,93	0,32	0,31	0,34	0,34
Jihomoravský	8,20	7,87	7,71	7,74	0,43	0,41	0,44	0,39
Olomoucký	5,36	4,93	4,72	4,89	0,36	0,34	0,36	0,32
Zlínský	5,78	5,61	5,81	5,34	0,39	0,37	0,37	0,34
Moravskoslezský	3,72	3,59	3,69	3,55	0,29	0,34	0,34	0,29

Pozn.: Hodnoty jsou zaokrouhleny na 2. desetinná místa.

Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů a tržních cen.

Tab. 4.2 zobrazuje také, kolik průměrných hrubých ročních mezd je nutné vydat ke koupi bytu a bytu k pronájmu za čtvrtletí roku 2019 ve všech krajích ČR. Tabulka zahrnuje výsledky indikátorů [P/W] a [R/W], které jsou dále podle dvou barev blíže specifikovány. Oranžová barva opět představuje hodnoty, kde je potřeba vynaložit nejvíce průměrných hrubých ročních mezd a zelená zase nejméně.

Indikátor [P/W] je na nejvyšší úrovni u hlavního města Praha s průměrnou hodnotou 12,01; dále u kraje Jihomoravského s průměrnou hodnotou 7,88 (tj. o 4,13 v průměru méně než u hl. m. Praha) a kraje Karlovarského s průměrnou hodnotou 6,89 (tj. o 0,99 v průměru méně než u Jihomoravského kraje). Nejnižší hodnoty indikátoru

jsou u kraje Ústeckého s průměrnou hodnotou 2,71; u kraje Moravskoslezského s průměrnou hodnotou 3,64 (tj. o 0,93 více než v kraji Ústeckém) a kraje Vysočina s průměrnou hodnotou 4,94 (tj. o 1,30 více než v kraji Moravskoslezském). Rozdíl mezi nejvyšší hodnotou indikátoru u hl. m. Praha a nejnižší hodnotou u kraje Vysočina je v průměru 7,07; tzn., že obyvatelé kraje Vysočina zaplatí v průměru o 7,07 hrubých ročních mezd méně než v hl. m. Praze, když si budou chtít koupit byt.

Indikátor [R/W] má nejvyšší hodnoty opět u hl. m. Praha (průměrná hodnota 0,55), u kraje Jihomoravského (průměrná hodnota 0,42 tj. o 0,13 v průměru méně než u hl. m. Prahy) a Zlínského (průměrná hodnota 0,37 tj. o 0,05 v průměru méně než u Jihomoravského kraje). Nejnižší hodnoty u tohoto typu indikátoru jsou v průměru u kraje Ústeckého s hodnotou 0,30; Moravskoslezského, Jihočeského s hodnotou 0,32 (tj. o 0,02 více než u Ústeckého kraje) a nakonec Plzeňského, Královohradeckého, Pardubického a Vysočiny s hodnotou 0,33 (tj. o 0,01 více než u Moravskoslezského a Jihočeského kraje). Pro porovnání kraje s nejvyšší hodnotou tohoto indikátoru s nejnižší hodnotou vychází, že v kraji Jihočeském zaplatí za nájem v průměru o 0,23 méně (tzn., vynaloží o 0,23 průměrných hrubých ročních mezd méně než v hlavním městě Praze).

Tabulka 4.3 Procentuální vývoj indikátorů dostupnosti bydlení

Kraje	Přírůstek/úbytek v %	
	P/W	R/W
Hl. m. Praha	3,29	-5,96
Středočeský	7,80	0,70
Jihočeský	0,55	0,00
Plzeňský	-1,81	-5,67
Karlovarský	-1,75	-0,68
Ústecký	15,92	3,48
Liberecký	3,00	3,03
Královehradecký	-1,08	-6,34
Pardubický	-0,10	-4,35
Vysočina	2,54	7,38
Jihomoravský	0,38	-2,34
Olomoucký	-1,92	2,99
Zlínský	4,84	4,26
Moravskoslezský	3,41	2,44

Pozn.: Čísla jsou zaokrouhlena na 2.desetinná místa.

Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

Tab. 4.3 zobrazuje přehled procentuálního vývoje indikátorů [PW] a [RW]. V tabulce jsou oranžově vyznačené kraje s procentuálním přírůstkem, tj. zvýšení zatížení průměrné hrubé mzdy a tím zvýšení nedostupnosti bydlení a zeleně kraje s úbytkem, tj. snížení zatížení průměrné hrubé mzdy a tím zvýšení dostupnosti bydlení.

U indikátoru [PW] byl zaznamenán nejvyšší procentuální úbytek u kraje Olomouckého o 1,92 %, Plzeňského o 1,81 %, Karlovarského o 1,75 %, Královehradeckého o 1,08 % a Pardubického o 0,10 %. Naopak nejvyšší procentuální přírůstek byl zaznamenán u kraje Ústeckého o 15,92 %, Středočeského o 7,80 % a Zlínského o 4,84 %.

U indikátoru [RW] byl zjištěn nejvyšší procentuální úbytek u Královehradeckého kraje o 6,34 %, dále u hlavního města Prahy o 5,96 % a následně u kraje Plzeňského o 5,67 %, Pardubického o 4,35 %, Jihomoravského o 2,34 % a Karlovarského o 0,68 %. Nejvyšší přírůstek byl zjištěn u kraje Vysočina o 6,34 % a u kraje Pardubického o 4,35 %, Zlínského o 4,26 %. Žádný procentuální nárůst či úbytek nebyl zaznamenán u kraje Jihočeského, tzn. 0 %.

Pro výpočet indikátoru [H/W] byla nejprve zjištěna 20% hodnota jistiny z průměrné roční ceny bytu. Následoval výpočet jednotlivých ročních splátek hypotéky

a úroku na stanovenou dobu 20 let. Pro výpočty byly zjištěny hodnoty průměrné úrokové hypoteční sazby (viz tab. 3.3) a odhadovaná cena služeb na bydlení. Výše indikátoru byla počítána pro průměrnou užitnou plochu obytného bytu pro každý kraj samostatně (viz příloha č. 2). Z výsledných hodnot splátek hypoték (H) za období 20 let byl proveden vážený aritmetický průměr, a to za každý kraj zvlášť. Jmenovatel byl čerpán z tab. 3.1, kdy hodnoty byly upraveny na průměrnou hrubou roční mzdu (W).

Tabulka 4.4 Indikátor dostupnosti bydlení v %

Kraje	H/W		Přírůstek/úbytek v %
	2018	2019	
Hl. m. Praha	59	58	-2
Středočeský	31	31	0
Jihočeský	25	25	0
Plzeňský	29	28	-3
Karlovarský	34	35	3
Ústecký	12	13	8
Liberecký	26	26	0
Královehradecký	28	28	0
Pardubický	27	31	15
Vysočina	26	26	0
Jihomoravský	40	39	-3
Olomoucký	26	25	-4
Zlínský	27	28	4
Moravskoslezský	18	18	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů a tržních cen.

Tab. 4.4 obsahuje výsledky výpočtu indikátoru dostupnosti bydlení v procentech, a to konkrétně dle vzorce $[H/W]$ za roky 2018, 2019 včetně procentuálního rozdílu. Indikátor představuje, kolik procent průměrného hrubého ročního příjmu pokryje roční splátku hypotéky v jednotlivých krajích ČR. Oranžová barva zvýrazňuje hodnoty, kde musíme na splátku hypotéky vynaložit v procentuálním vyjádření nejvíce. Naopak zelená barva představuje procentuální hodnoty v krajích, kde je nejnižší úroveň.

Celkový vývoj tohoto indikátoru dostupnosti bydlení lze za sledované období roku 2018, 2019 rozdělit do tří kategorií úrovně, a to rostoucí, neměnné a klesající. Rostoucí byla u kraje Karlovarského, Ústeckého, Pardubického a Zlínského. Neměnná úroveň dostupnosti bydlení byla v kraji Středočeském, Jihočeském, Libereckém,

Královehradeckém, Vysočině a Moravskoslezském. Dostupnost bydlení je dostupnější v hlavním městě Praze, v Plzeňském kraji, v Jihomoravském kraji a Olomouckém kraji.

Nejvyšší výsledné hodnoty tohoto indikátoru byly v roce 2018 u hlavního města Prahy (tj. 59 %), Jihomoravského (tj. 40 %) a Středočeského kraje (tj. 31 %). Naopak nejnižší hodnoty u tohoto indikátoru byly u kraje Ústeckého (tj. 12 %), Moravskoslezského (tj. 18 %) a Jihočeského (tj. 25 %). V roce 2019 byly nejvyšší hodnoty indikátoru opět u hlavního města Prahy (tj. 58 %), dále u Jihomoravského (tj. 39 %) a Karlovarského kraje (tj. 35 %). Nejnižší hodnoty byly zjištěny opět u Ústeckého kraje (tj. 13 %), Moravskoslezského kraje (tj. 18 %), Jihočeského (tj. 25 %) a Olomouckého kraje (tj. 25 %).

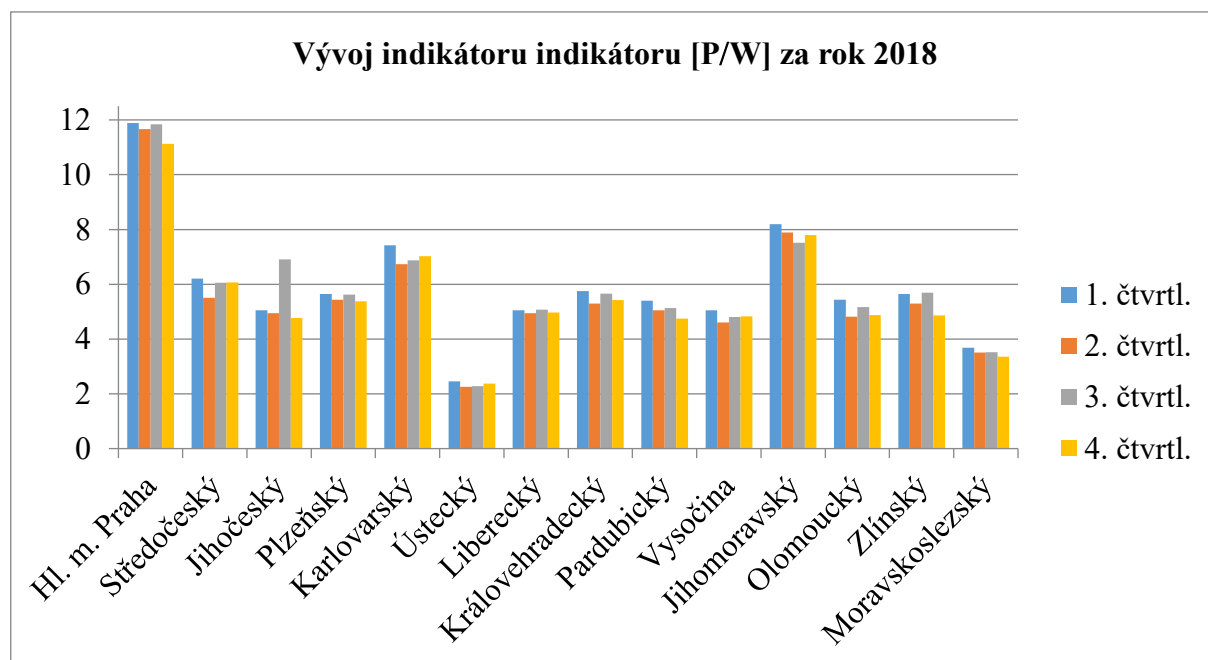
Dle výsledných hodnot indikátoru [H/W] podle velikosti procentuálního nárůstu/snížení, je nejvyšší nárůst u Pardubického kraje, kde v roce 2018 byla hodnota 27 % a zvýšila se na 31 % v roce 2019, tzn. procentuální nárůst o 14,81 %. Druhý největší procentuální nárůst byl v Ústeckém o 8 % a Zlínském kraji o 4 %. Žádný nárůst nebo pokles nebyl zaznamenán u kraje Středočeského, Jihočeského, Libereckého, Královehradeckého, Vysočině a Moravskoslezského, tzn. 0 %. Nejnižší procentuální nárůst byl v hlavním městě Praze o 2 %, dále v Plzeňském o 3 %, Jihomoravském o 3 % a Olomouckém kraji o 4 % za sledované období. Z výpočtu vyplývá, že dostupnost bydlení se v rámci tohoto indikátoru meziročně zhoršila, v kraji Karlovarském, Ústeckém, Pardubickém a Zlínském tzn., že výsledné procentuální hodnoty se zvýšily. Bydlení se stalo dostupnějším v hlavním městě Praze, v Plzeňském kraji, dále v Jihomoravském a Olomouckém kraji.

4.1 Shrnutí výsledku analýzy zvolených indikátorů dostupnosti bydlení

V téhle části práce jsou shrnuty výsledky z provedené analýzy na základě vybraných indikátorů dostupnosti bydlení v ČR. Dále kapitola 4.1 zahrnuje obrázky v podobě grafického zobrazení výsledků pro jasné a viditelné zachycení rozdílů v dostupnosti bydlení mezi jednotlivými kraji ČR za všechna čtyři čtvrtletí v průběhu roku 2018 a 2019. Tato zvolená metoda byla vybrána z důvodu na první pohled lepší rozpoznatelnosti rozdílů mezi jednotlivými kraji ČR, dále grafické pestrosti a přehlednosti celého vývoje jednotlivých výsledných hodnot za jednotlivá čtvrtletí daného roku u všech krajů ČR.

Následující obrázky zachycují vývoj indikátoru [P/W], [R/W] a [H/W] v jednotlivých čtvrtletích za daný rok. Z obrázků vyplývá, že modrá barva představuje první čtvrtletí, oranžová druhé čtvrtletí, šedá třetí čtvrtletí a žlutá čtvrté čtvrtletí stejného roku u každého kraje samostatně. U obr. 4.5 představující indikátor [H/W] zachycuje jeho procentuální vývoj celkově za rok 2018 (modrá barva sloupce) a 2019 (oranžová barva sloupce) zvlášť.

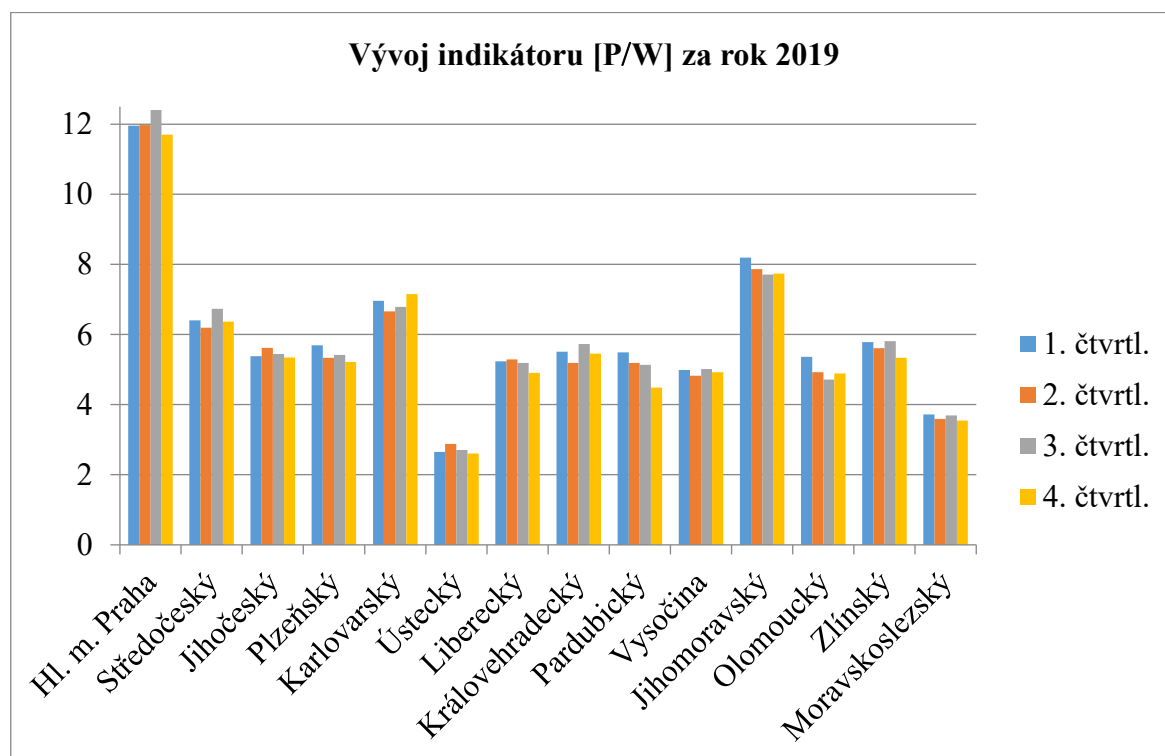
Obrázek 4.3 Porovnání vývoje indikátoru dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky



Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

Obr. 4.3 zaznamenává vývoj indikátoru [P/W] ve všech krajích ČR za čtvrtletí roku 2018, kdy podrobnější popis je uveden dohromady s výsledky vývoje stejného indikátoru, ale za rok 2019, který je pod následujícím obr. 4.4.

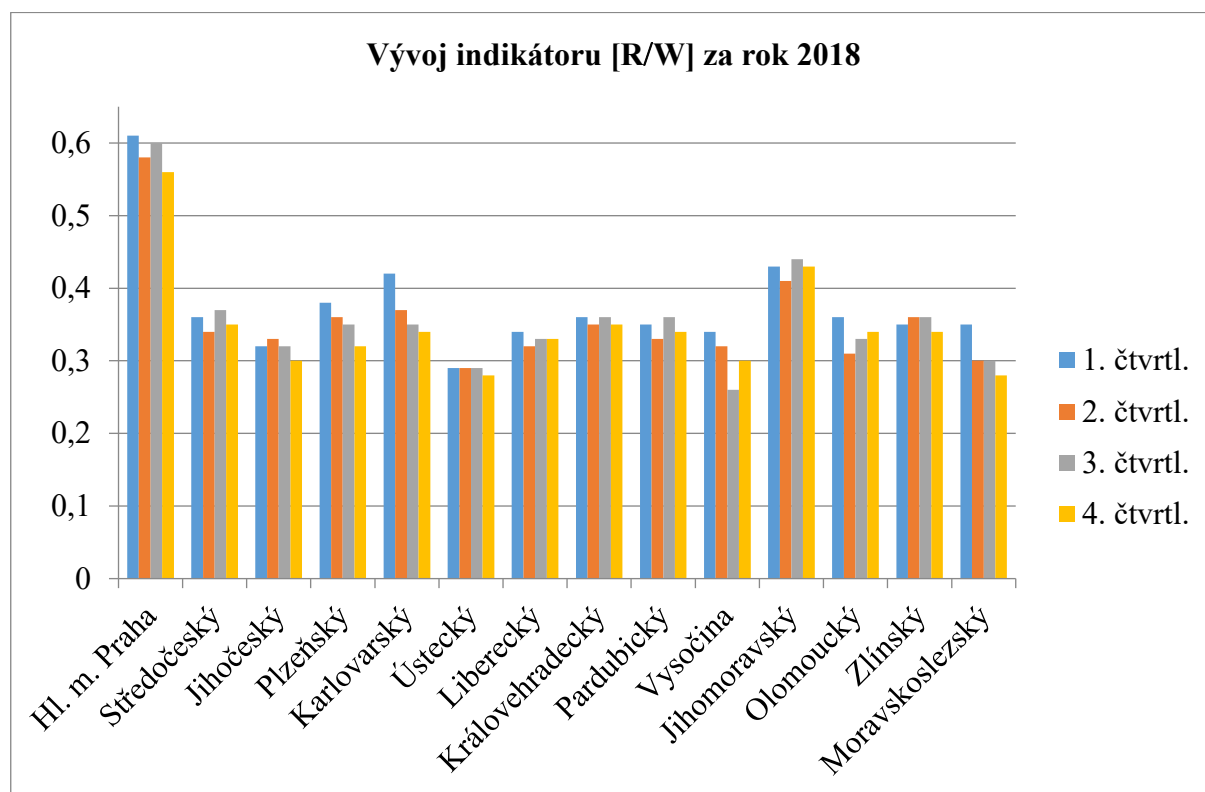
Obrázek 4.4 Porovnání vývoje indikátoru dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky



Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

V obou obrázcích 4.3 a 4.4 lze vidět vývoj indikátoru dostupnosti bydlení [P/W] v jednotlivých krajích ČR za zvolené období. Z provedené analýzy tohoto indikátoru vyplývá, že průběh v obou letech byl kolísavého charakteru, a to ve všech krajích ČR. V roce 2018 byl tento ukazatel v průměru nejvyšší v hlavním městě Praze (průměr užitné plochy 66,1 m²), ve Středočeském (průměr užitné plochy 64 m²) Jihomoravském kraji (průměrná užitná plocha 64,1 m²). Ve stejném roce byly nejnižší hodnoty indikátoru naměřeny v kraji Ústeckém (průměrná užitná plocha 63,4 m²), Vysočině (průměrná užitná plocha 62,1 m²) a Moravskoslezském (průměrná užitná plocha 63,3 m²). V následujícím roce 2019 byly nejvyšší hodnoty opět v hlavním městě Praze, v Karlovarském (průměrná užitná plocha 65,9 m²) a Jihomoravském kraji. Nejnižší hodnoty vykazovaly kraje Ústecký, Vysočina a Moravskoslezský.

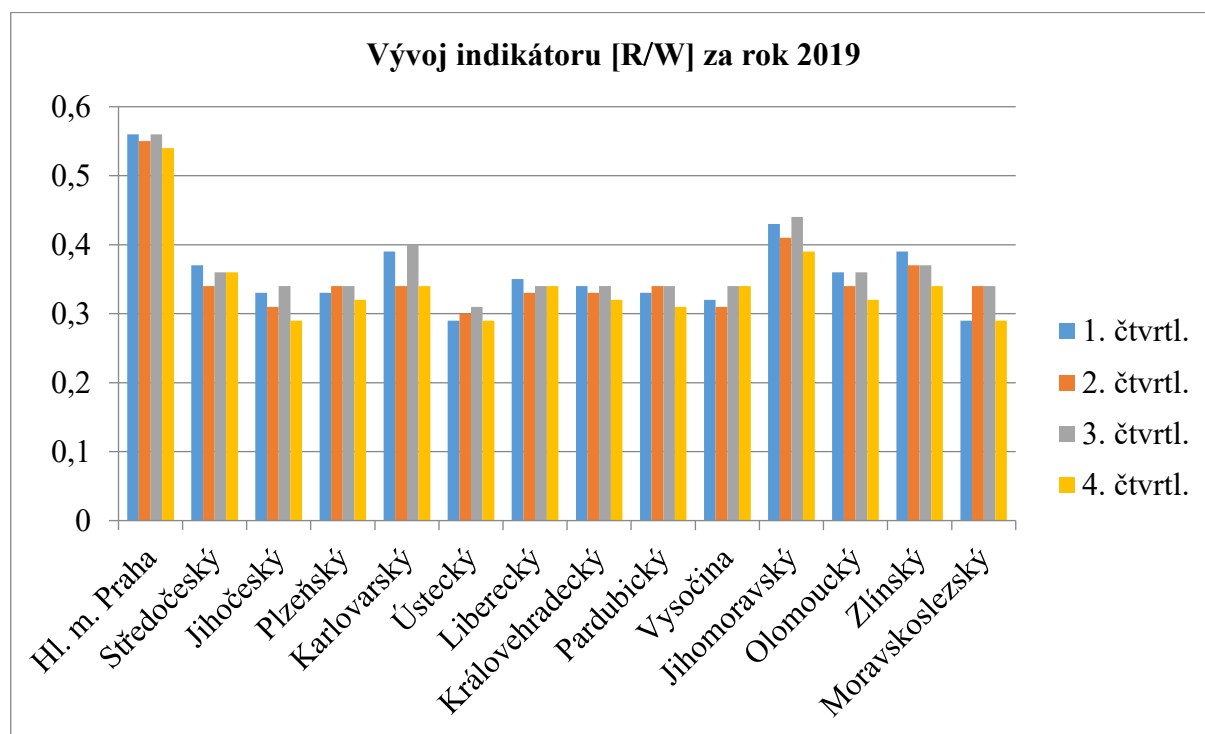
Obrázek 4.5 Porovnání vývoje indikátoru dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky



Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

Obr. 4.5 představuje vývoj indikátoru [R/W] za rok 2018, kdy podrobnější popis výsledků analýzy je uveden v souvztažnosti s vývojem stejného indikátoru za rok 2019, který se nachází pod obr. 4.6.

Obrázek 4.6 Porovnání vývoje indikátoru dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky

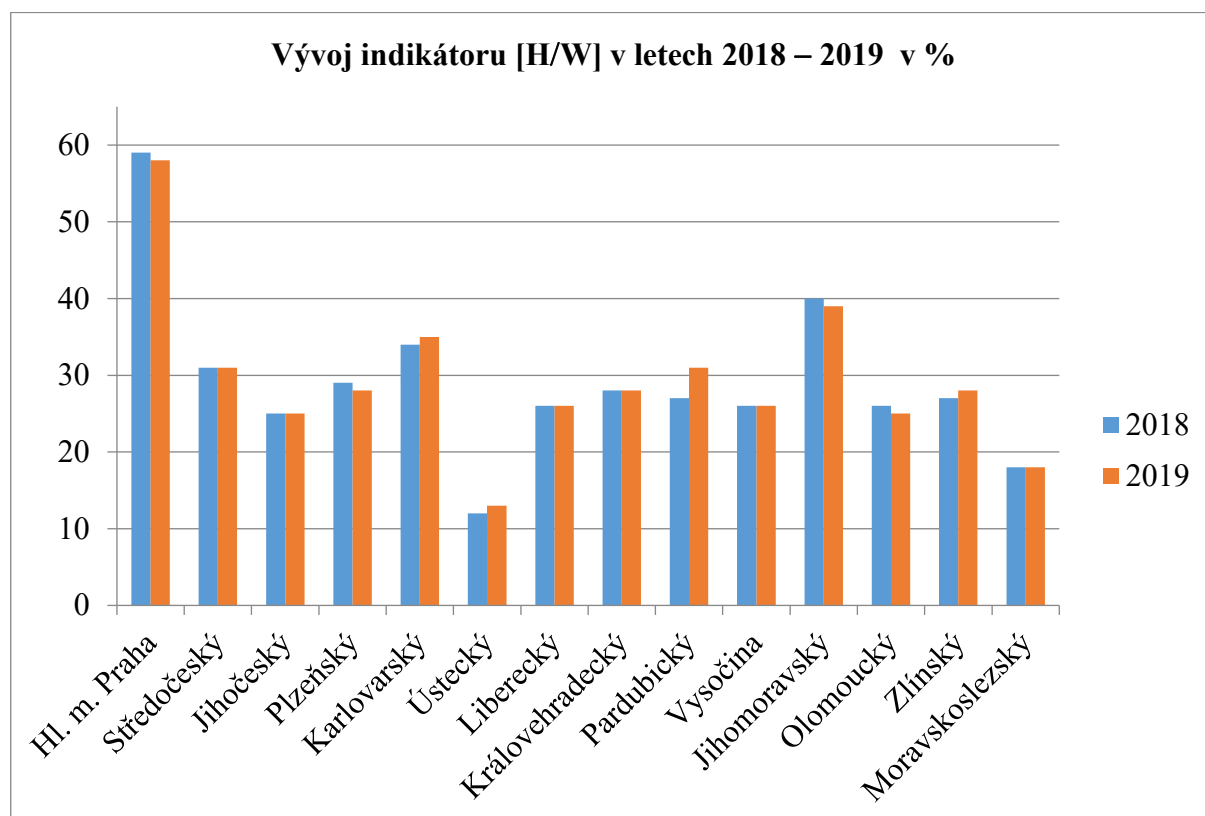


Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

Obr. 4.5 a 4.6 zobrazuje vývoj indikátoru [R/W] v jednotlivých krajích ČR za dva roky. Z obou obrázků je zřejmé, že indikátor byl v jednotlivých čtvrtletích kolísavý nebo v některých krajích byl relativně na stejné úrovni. Například v roce 2018 byl stejný v prvních třech čtvrtletích u kraje Ústeckého (průměrná užitná plocha 63,4 m²) nebo u kraje Zlínského (průměrná užitná plocha 61,8 m²) v druhém a třetím čtvrtletí téhož roku. V roce 2019 byly hodnoty stejné u kraje Pardubického (průměrná užitná plocha 61,4 m²), a to konkrétně ve druhém a třetím čtvrtletí nebo u Zlínského kraje atd.

Nejvyšší hodnota indikátoru za rok 2018 byla vykazována u hlavního města Prahy (průměrná užitná plocha 66,1 m²), u Karlovarského (průměrná užitná plocha 65,9 m²) a Jihomoravského kraje (průměrná užitná plocha 64,1 m²). Nejnižší byl indikátor u kraje Ústeckého, Vysočiny (průměrná užitná plocha 62,1 m²) a Moravskoslezského (průměrná užitná plocha 63,3 m²) ve stejném roce. Nejvyšší úroveň indikátoru za rok 2019 byla zaznamenána u hlavního města Prahy, u Jihomoravského a Zlínského kraje. Naopak nejnižší úroveň byla zaznamenána v kraji Jihočeském (průměrná užitná plocha 62,8 m²), Ústeckém, Moravskoslezském, Plzeňském (průměrná užitná plocha 62,2 m²), Královehradeckém (průměrná užitná plocha 61,5 m²), Pardubickém a Vysočině téhož roku.

Obrázek 4.7 Porovnání vývoje indikátoru dostupnosti bydlení v krajích České republiky



Zdroj: Vlastní zpracování dle interních zdrojů.

Z obr. 4.7 vyplývá, že v roce 2019 zvolený indikátor dostupnosti bydlení [H/W] vzrostl téměř ve všech krajích kromě kraje Středočeského (průměrná užitná plocha 64 m²), Jihočeského (průměrná užitná plocha 62,8 m²), Libereckého (průměrná užitná plocha 62,9 m²), Královohradeckého (průměrná užitná plocha 61,5 m²), Vysočině (průměrná užitná plocha 62,1 m²) a Moravskoslezského (průměrná užitná plocha 63,3 m²). Obrázek také zobrazuje, ve kterých krajích je vyšší nebo nižší úroveň analyzovaného indikátoru dostupnosti bydlení v období roku 2018 a 2019. Z analýzy vyplývá, že celkově je nejdražší bydlení v hlavním městě Praze (průměrná užitná plocha 66,1 m²) a v Jihomoravském kraji (průměrná užitná plocha 64,1 m²). V roce 2019 se stalo dostupnější bydlení pro některé obyvatele, a to v hlavním městě Praze, dále v kraji Olomouckém (průměrná užitná plocha 62,1 m²), Plzeňském (průměrná užitná plocha 62,2 m²), Jihomoravském. Dostupnost bydlení se nejvíce snížila pro obyvatele kraje Pardubického, Ústeckého (průměrná užitná plocha 63,4 m²) a Zlínského (průměrná užitná plocha 61,8 m²).

Z výsledků analýzy je zřejmé, že stanovená hypotéza je potvrzena, tzn., že ceny bytů rostou rychleji než průměrná hrubá roční mzda v České republice. V rámci

jednotlivých krajů se dostupnost bydlení liší a je tedy naplněna z části. Podle výsledků procentního nárůstu/poklesu hodnot vybraných indikátorů vzešlo, že u [P/W] se dostupnost meziročně zvýšila u 5 krajů a snížila u 9 krajů. Indikátor [R/W] zaznamenal meziroční zvýšení dostupnosti bydlení u 6 krajů, a naopak pokles u 7 krajů (1 kraj žádná změna). V případě indikátoru [H/W] bylo zjištěno, že dostupnější bydlení je u 4 krajů a u dalších 4 krajů se dostupnost meziročně zhoršila (6 krajů žádná změna).

4.2 Návrhy a doporučení

V situaci, kdy si lidé nemohou dovolit bydlení vzhledem ke svým mzdám, nebo se jim stává méně a méně dostupnější, existuje řada různých možností a nástrojů, prostřednictvím nichž lze pomoci dostupnost zlepšit. Autorka by doporučila se spíše zaměřit na stranu nabídky, tzn., jak podpořit její zvýšení. Jednalo by se především o změnu struktury v oblasti daní, zjednodušení stavebního zákona, zkrácení stavebního řízení, tzn. odstranění nadměrného byrokratického zatížení. Dalšími nástroji pro podporu vyšší dostupnosti bydlení by mohla být i opatření v oblasti hypoték, bezúročných půjček či zvýhodněných půjček pro mladé, což má své možné negativní dopady na stranu nabídky i poptávky.

Doporučení autorky k podpoře zvýšení nabídky u nájemních bytů:

- odstranění daňových překážek pro výstavbu nájemních bytů (např. výstavba realizovaná soukromým subjektem tzn. upravení sazby DPH),
- snížení sazby DPH u bytové výstavby pro podporu nového bydlení,
- upravení právních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem pro snadnější vynucení žádoucího chování nájemce,
- podpoření výstavby bydlení pro seniory,
- regulace Airbnb bytů.

Doporučení autorky k podpoře zvýšení nabídky u vlastnických bytů:

- úprava struktury daní (např. u daně z nabytí nemovitých věcí a daňových úlev týkajících se prodeje nemovitosti),
- zpřístupnění hypoték, bezúročných půjček.

Dle autorky by se měla podpora zaměřit na tyto výše zmíněné možnosti podpory bydlení a dále je rozvíjet. Hlavně občany více informovat (např. prostřednictvím veřejnoprávních médií či denního tisku) a tím rozšiřovat jejich finanční znalosti a povědomí o různých formách podpory bydlení. Přístup autorky k danému řešení problematiky vedoucí ke zvýšení dostupnosti bydlení je založen jednak na subjektivním názoru, získaných znalostech a odborných radách.

5 Závěr

Ze sociálního hlediska je oblast bydlení pro obyvatelstvo jednou ze základních životních potřeb a nutný předpoklad pro zachování kvalitního života. Důležitý pilíř udržitelného rozvoje společenství lidí i samotného zapojení jedince do společnosti jako takové. Bydlení se pro mnoho obyvatel stává nedostupnější nebo výdaje na koupi, provoz či údržbu bydlení je ve většině případů nejvyšším celoživotním výdajem. V krajních případech může docházet k bezdomovectví nebo vyloučením z bydlení. Z ekonomického hlediska je bydlení kvantifikovatelné pomocí indikátorů dostupnosti bydlení, které jsou nastaveny pro sledování a analýzu celkových nákladů na bydlení nebo vlastnických forem bydlení (nájemní, vlastnické a družstevní). Formy bydlení mohou ovlivnit kvalitu, flexibilitu, mobilitu, finanční a fyzickou dostupnost bydlení pro různé vrstvy a typy domácností. K měření těchto rozdílů a dostupnosti bydlení lze použít indikátorů, které nejčastěji představují podíl výdajů na bydlení k celkovým příjmům domácnosti.

Předmětem diplomové práce je analýza dostupnosti bydlení v České republice za jednotlivé kraje.

Byla stanovena hypotéza, že ceny bytů rostou rychleji než průměrné hrubé roční mzdy v České republice.

Cílem práce je ze získaných dat analyzovat a zhodnotit vlivy socioekonomického hlediska dostupnost bydlení v jednotlivých krajích České republiky za zvolené období.

Analýza vychází ze zvolených indikátorů měřících dostupnost bydlení, které jsou založené na hodnotách o průměrné hrubé mzdě, podílu nezaměstnaných osob, průměrné úrokové míře hypoték. Indikátory jsou v poměru $[P/W]$, $[R/W]$ a $[H/W]$. Vývoj je analyzován za všechna čtyři čtvrtletí roku 2018 a 2019 pro indikátory $[P/W]$, $[R/W]$ a za celý kalendářní rok 2018, 2019 pro indikátor $[H/W]$. Rozmezí sledovaného dvouletého období je stanovené z důvodů obtížnosti dat a dostupnosti dat týkajících se průměrné ceny za m^2 pro byty k pořízení a byty k pronájmu. Pro výpočet indikátorů je nastavena užitná plocha bytových domů pro jednotlivé kraje České republiky zvlášť vycházející z posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.

Z výpočtu provedené analýzy třech zvolených indikátorů dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích České republiky za zvolené období, byla potvrzena stanovená hypotéza diplomové práce, tzn., že ceny bytů rostou rychleji než průměrné hrubé roční mzdy.

Podle výsledných hodnot prvního indikátoru [P/W] bylo zjištěno, že v roce 2018 se nejvíce zhoršila dostupnost bydlení v hlavním městě Praze (tj. průměrná hodnota 11,63), ve Středočeském kraji (tj. průměrná hodnota 7,85) a Jihomoravském kraji (tj. průměrná hodnota 5,96). Dostupnější bydlení pro obyvatelstvo je v kraji Ústeckém (tj. průměrná hodnota 2,36), Vysočině (tj. průměrná hodnota 3,52) a Moravskoslezském (tj. průměrná hodnota 4,82). V následujícím roce zůstává nejvíce nedostupné hlavní město Praha s průměrem 12,01 a Karlovarský kraj s průměrem 7,88. Třetím v pořadí je Jihomoravský kraj s průměrem 6,89. V roce 2019 zůstává stejně jako v roce 2018 více dostupné bydlení v Ústeckém kraji (tj. průměr 2,71), Vysočině (tj. průměr 3,64) a Moravskoslezském kraji (tj. průměr 4,94).

U indikátoru [P/W] byla provedena navíc analýza, ve kterém kraji se stalo bydlení dostupnější či nikoliv. Dostupnost se zvýšila u kraje Olomouckého (tzn. průměrný úbytek o 1,92), Plzeňského (tzn. průměrný úbytek o 1,81); Karlovarského (tzn. průměrný úbytek o 1,75), Královehradeckého (tzn. průměrný úbytek o 1,08) a Pardubického (průměrný úbytek o 0,10). U kraje Středočeského, Ústeckého a Zlínského byl zjištěn průměrný přírůstek, a to o 15,92; o 7,80; o 4,84.

Z výpočtu druhého indikátoru [R/W] vyplývá, že v roce 2018 bylo nájemní bydlení nejdražší v hlavním městě Praze s průměrem 0,59; dále v Jihomoravském kraji s průměrem 0,43 a Karlovarském kraji s průměrem 0,37. Naopak nejméně se dostupnost nájemního bydlení zhoršila v Ústeckém kraji s průměrem 0,29; Vysočině a Moravskoslezském kraji s průměrem 0,31 v obou krajích. V roce 2019 bylo opět nejdražší bydlení v hlavním městě Praze s průměrem 0,55 a v Jihomoravském kraji s průměrem 0,42. Třetí pozici zaujímal Zlínský kraj s průměrem 0,37. Nejméně se zhoršila dostupnost tohoto typu bydlení u Ústeckého a Moravskoslezského a Jihočeského kraje s průměrnými hodnotami 0,30 a 0,32 pro oba poslední kraje. V případě kraje Plzeňského, Královehradeckého, Pardubického a Vysočiny byla průměrná hodnota indikátoru ve stejné výši, a to 0,33.

Analýza také zahrnovala průměrný přírůstek či úbytek dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR tzn., kde se dostupnost pro občany v průměru zvýšila nebo snížila. Výpočtem průměrného přírůstku nebo úbytku mezi rokem 2018 a 2019 byl v rámci indikátoru [R/W] zjištěn největší průměrný přírůstek u kraje Vysočiny (tj. o 7,38); Zlínského (tj. o 4,26) a Ústeckého (tj. o 3,48). Naopak průměrný úbytek byl zjištěn u Královehradeckého (tj. o 6,34); hlavního města Prahy (tj. o 5,96); Plzeňského (tj. o 5,67), Pardubického (tj. o 4,35); Jihomoravského (tj. o 2,34) a Karlovarského kraje (tj. o 0,68). Výjimka je kraj Jihočeský, kde nenastala žádná průměrná změna v dostupnosti bydlení mezi rokem 2018 a 2019 tzn. 0.

Dle výpočtu třetího indikátoru [H/W] je zřejmé, že v roce 2018 se všeobecně zhoršila dostupnost bydlení v hlavním městě Praze (tj. 59 %), dále v Jihomoravském (tj. 40 %) a Středočeském kraji (tj. 31 %). V rámci hypoték na bydlení se nejméně zhoršila dostupnost v Ústeckém (tj. 12 %), Moravskoslezském (tj. 18 %) a Jihočeském kraji (tj. 25 %). V roce 2019 bylo nejdražší bydlení opět v hlavním městě Praze (tj. 58 %) spolu s Jihomoravským (tj. 39 %) a Karlovarským krajem (tj. 35 %) zaujímal první pořadí v nejhorší dostupnosti bydlení stejně jako v roce 2018 kromě Karlovarského kraje, který vystřídal Středočeský kraj. Větší dostupnost bydlení formou hypoték je v Ústeckém kraji (tj. 13 %), Moravskoslezském kraji (tj. 18 %) a na stejné úrovni je potom kraj Jihočeský s Olomouckým (tj. 25 %).

U indikátoru [H/W] byl také zjišťován procentuální přírůstek nebo úbytek tzn., zda se dostupnost bydlení v jednotlivých krajích zvýšila či snížila. Z hlediska analýzy dostupnosti bydlení na základě zjištění procentuálního rozdílu je největší procentuální nárůst ve sledovaném období u Pardubického (tj. o 15 %), Ústeckého (tj. o 8 %) a Zlínského kraje (tj. o 4 %). Procentuální snížení nastalo u kraje Olomouckého (tj. o 4 %), Plzeňského (tj. o 3 %), Jihomoravského (tj. o 3 %) a u hlavního města Prahy (tj. o 2 %). Žádný procentuální nárůst ani pokles není zaznamenán u Středočeského, Jihočeského, Libereckého, Královehradeckého, Vysočiny a Moravskoslezského kraje tzn., 0 %.

Na základě zjištěných hodnot podle zvolených indikátorů a nasbíraných dat vyplývá, že parametr:

- (P) tedy, průměrná cena bytu určeného k pořízení roste rychleji než průměrná hrubá roční mzda,

- (R) tzn., průměrná cena nájmu roste rychleji než průměrná hrubá roční mzda,
- (H) tj., průměrná roční splátka hypotéky roste rychleji než průměrná hrubá roční mzda.

Analýzou dostupnosti bydlení na základě zvolených indikátorů ve zkoumaných krajích, bylo ve shrnutí zjištěno, že hlavní město Praha potvrdila všeobecný předpoklad nejvyšších hodnot vyplývajících z výpočtu všech zvolených indikátorů. Druhý v pořadí je Jihomoravský kraj a třetí je Karlovarský kraj. Tudíž v těchto krajích se za sledované období nejvíce zhoršila dostupnost bydlení. Nejméně se zhoršila celková dostupnost bydlení v kraji Ústeckém, Moravskoslezském, Jihočeském a Vysočině.

V návaznosti na provedenou analýzu bylo dále zjištěno, ve kterých krajích se nejvíce zvýšila nebo snížila dostupnost bydlení pro občany vyplývající z výsledků přírůstku/úbytku souhrnně za všechny tři zvolené indikátory dohromady. Z měření tedy vyplynulo, že nedostupnější bydlení je v Plzeňském kraji, Olomouckém kraji, a naopak dostupnost bydlení se celkově snížila u kraje Ústeckého, Zlínského. V rámci této analýzy bylo zjištěno, že u indikátoru [R/W] a [H/W] nedošlo ke změně u Jihočeského kraje.

V souvztažnosti s vlivy socioekonomických faktorů je zřejmé, že z výsledků provedené analýzy obecně vychází, že se spíše zvyšuje nedostupnost bydlení na území České republiky. V případě jednotlivých krajů je dostupnost bydlení různá. Nejvíce se zvyšovala nedostupnost bydlení v případě indikátoru [P/W] tzn. u 9 krajů ze 14 krajů. U indikátoru [R/W] je to u 7 krajů ze 14, a z toho 1 nezaznamenal změnu. Podle výsledků indikátoru [H/W] se nedostupnost bydlení zvýšila u 4 krajů ze 14, z toho u 6 nebyla zjištěna změna. V případě ekonomické sféry se to týká nedostatečného příjmu, tzn., průměrná hrubá roční mzda roste pomaleji, než ostatní důležité faktory jako je průměrná nabídková cena bytu či bytu k pronájmu, průměrná splátka hypotéky, růst inflace a mnoha dalších makroekonomických veličin.

Růst těchto makroekonomických veličin ovlivňuje také sociální sféru v podobě pocitu nejistoty v zabezpečení bydlení, pocitu bezpečí, psychické kondici jedince atd. Působení socioekonomických faktorů vyvolává také zvyšování tlaku na veřejné výdaje ze státního rozpočtu prostřednictvím sociálních dávek, příspěvků, dotací a programů z důvodu zajištění úrovně bydlení jak pro rodiny i jednotlivce. Vystupují zde vymezené subjekty, které dle zákona v rámci svých programů poskytují nejrozličnější finanční nebo

hmotné prostředky obyvatelům, kteří se ocitli v situaci, kdy sami nemohou zabezpečit své bydlení (po splnění zákonem daných podmínek).

Vzhledem k situaci probíhající na trhu s nemovitostmi, která byla zapříčiněna nečekanými zásahy státu do celého národního hospodářství České republiky, a to z důvodu epidemie koronaviru (COVID-19), byl ochromen celý běžný život lidí i firem. Ceny na trhu s byty budou klesat a tím pádem se stane tento trh přehřátým. Lze očekávat, že nejdříve se to dotkne krátkodobých pronajímatelů (např. Airbnb byty). Dále menších a slabších investorů, kteří nebudou schopni splácet případné splátky a ze strachu z dalšího klesnutí ceny bytů budou nuceni prodat své byty.

Seznam použité literatury

Odborná kniha

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

PEKOVÁ, Jitka, Marek JETMAR a Petr TOTH. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. 783 s. ISBN 978-80-7598-209-4.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. Praha: Ekopress, 2002. 246 s. ISBN 80-86119-60-2.

SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern methods of valuation*. 11th ed. London: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-415-53801-5.

SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Brno: CP Books, 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7.

STRECKOVÁ, Yvonne a Ivan MALÝ. *Veřejná ekonomie pro školu i praxi*. Praha: Computer Press, c1998. Business books. 214 s. ISBN 80-7226-112-6.

Elektronické dokumenty a ostatní

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ. ČSSZ: *Počet důchodců v krajích ČR* [online]. ČSSZ [8.2.2020]. Dostupné z: <https://www.cssz.cz/web/otevrena-data/pocet-duchodcu-v-krajich-cz>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Bytová výstavba* [online]. ČSÚ [15.11.2019]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/byt_cr

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Průměrná hrubá měsíční mzda v ČR* [online]. ČSÚ [21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-prumerna-mesicni-mzda-cr>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Podíl nezaměstnaných osob v jednotlivých krajích ČR* [online]. ČSÚ [21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-podil-nezamestnanych-osob-v-cr>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Ukazatele sociálního a hospodářského vývoje České republiky* [online]. ČSÚ [21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ukazatele-socialniho-a-hospodarskeho-vyvoje-ceske-republiky>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Bytová výstavba 2004-2020* [online]. ČSÚ [22.11.2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi-metodika>

REGIONÁLNÍ DISPARITY V DOSTUPNOSTI BYDLENÍ. Regionální disparity v dostupnosti bydlení: *Metodika hodnocení finanční dostupnosti bydlení* [online]. Regionální disparity v dostupnosti bydlení [31.1.2020]. Dostupné z: <https://www.disparity.cz/index.asp?menu=730&record=4108>

HYPOINDEX. Hypoindex: *Oficiální informační portál* [online]. Hypoindex: [21.11.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-v-cr>

KURZY. Kurzy: *Kurzy* [online]. KURZY [28.1.2020]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/clanek/makroekonomie>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. MF: *Působnost Ministerstva financí* [online]. MF [14.4.2019]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/zakladni-informace/hlavni-cinnosti>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR: *Úřední deska* [online]. MMR [14.4.2019]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/urad/uredni-deska>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR: *Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení* [online]. MMR: [10.4.2019]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/metodicka-prirucka-pro-obce-v-oblasti-bydlen>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR: *Statní fond rozvoje investic* [online]. MMR: [15.4.2019]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR: *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. SLDB: [17.5.2019]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/scitani2011>

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ ČR. MPSV: *Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR* [online]. MPSV [14.1.2019]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/o-mpsv>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. MPO: *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. MPO [7.2.2020]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-podnikatelu-a-zivnosti-dle-kraju-225453/>

MINISTERSTVO VNITRA ČR. MV: *Působnosti ministerstva* [online]. MV [14.1.2019]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/ministerstvo-působnost-ministerstva.aspx>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR. MŽP: *Historie a poslání MŽP* [online]. MŽP [14.1.2019]. Dostupné z: <https://www.mzp.cz/cz/ministerstvo>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR. MŽP: *Zelená úsporám* [online]. MŽP [10.4.2019]. Dostupné z: <https://www.mzp.cz/cz/search?query=zelená+usporam>

NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD ČR. NKÚ: *Zpráva o bydlení v České republice* [online]. NKÚ: [9.2.2020]. Dostupné z: <https://www.nku.cz/cz/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-o-bydleni-v-ceske-republice-id10103>

STATNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ ČR. SFRB: *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. SFRB [14.4.2019]. Dostupné z: <https://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>

TYPY BYDLENÍ. Typy bydlení: *Domácnost – svět v malém* [online]. Typy bydlení [5.11.2019]. Dostupné z: https://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/typy_bydleni

PORTÁL BYDLENÍ. Portál bydlení: *Formy a zajištění bydlení* [online]. Portál bydlení [17.5.2019]. Dostupné z: <https://www.portalbydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajisteni-bydleni-jake-jsou-typy-najemniho-bydleni/>

TRŽNÍ CENY. Tržní ceny: *Ekonomika bydlení a technické infrastruktury* [online]. Tržní ceny [16.5.2019]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/wpcontent/uploads/2013/02/Ekonomikabydleni.pdf>

TRŽNÍ CENY. Tržní ceny: *Ekonomika a politika bydlení* [online]. Tržní ceny [30.1.2020]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/studium.html>

TRŽNÍ CENY. Tržní ceny: *Analýzy a komentáře* [online]. Tržní ceny [6.2.2020]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/analyzy.html>

Seznam zkratek

Airbnb	Krátkodobé bydlení
AV	Akademie věd
BD	Bytový dům
COVID-19	Koronavir
CZ-NACE	Klasifikace ekonomický činností
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
D	Splátka hypotéky
DPH	Daň z přidané hodnoty
Ex	Roční náklady
GRY	Ukazatel hrubého výnosu z pronájmu
HDE	Ukazatel poměru dluhu bydlení k vlastnímu kapitálu
HDP	Hrubý domácí produkt
HDS	Ukazatel poměru dluhu
Hl. m. Praha	Hlavní město Praha
HP	Hodnota nemovitosti
I	Roční příjem domácnosti
kk	Kuchyňský kout
LTV	Hodnota k zapůjčení
M	Splátka hypotéky
MD	Výše dluhu
MF	Ministerstvo financí ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
MV	Ministerstvo vnitra ČR

MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
NKÚ	Nejvyšší kontrolní úřad ČR
O	Počet nabízených bytů
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
OR	Ukazatel vlastnictví
P	Cena nemovitosti v m ²
PE	Ukazatel nájemního bydlení
R	Cena ročního nájmu
RD	Rodinné domy
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
T	Daň nebo celkový počet bytů
U	Služby
VP	Vlastní kapitál

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27. dubna 2020



Bc. Monika Krmelínová

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Užitná a obytná plocha trvale obydlených bytů v bytových domech dle počtu obytných místností
- Příloha č. 2 Průměrná užitná a obytná plocha bytu v bytových domech
- Příloha č. 3 Cenzové domácnosti v trvale obydlených bytech podle počtu pokojů v %
- Příloha č. 4 Obyvatelé podle způsobu bydlení a hospodařící domácnosti podle způsobu bydlení

Příloha č. 1

Užitná a obytná plocha trvale obydlených bytů v bytových domech dle počtu obytných místností

Typ bytu	Průměr užitné plochy v m ²	Průměr obytné plochy v m ²
jednopokojový	38	26
dvoupokojový	57	41
třípokojový	73	52
čtyřpokojový	88	63

Zdroj: SLDB 2011 online.

Příloha č. 2

Průměrná užitná a obytná plocha bytu v bytových domech

Kraje	Průměr užitné plochy v m ²	Průměrná obytná plocha v m ²
Hl. město Praha	66,1	39,6
Středočeský	64	39,6
Jihočeský	62,8	40,3
Plzeňský	62,2	40
Karlovarský	65,9	38,6
Ústecký	63,4	39,2
Liberecký	62,9	39,8
Královehradecký	61,5	40,2
Pardubický	61,4	39,9
Vysočina	62,1	39,4
Jihomoravský	64,1	39,3
Olomoucký	62,1	40
Zlínský	61,8	38,6
Moravskoslezský	63,3	38,5

Zdroj: SLDB 2011 online.

Příloha č. 3

Cenzové domácnosti v trvale obydlených bytech podle počtu pokojů v %

Typ bydlení	Domácnosti jednotlivců	Bezdětné manželské soužití	Samoživitel/ka s 1 dítětem	Manželské (nebo nesezdané) soužití s 1 dítětem	Manželské (nebo nesezdané) soužití se 2 dětmi
1 obytná místnost	32,70	6,72	16,38	5,53	3,24
2 pokoje	37,45	32,47	34,84	25,03	20,81
3 pokoje	20,55	40,50	35,15	44,96	47,23
4 pokoje	5,00	13,07	8,42	15,04	17,41

Zdroj: SLDB 2011 online.

Příloha č. 4

Obyvatelé podle způsobu bydlení a hospodařící domácnosti podle způsobu bydlení

	Bydlící osoby celkem	v tom			Bezdomovci	Hospodařící domácnosti celkem	v tom podle způsobu bydlení		
		v bytech	v zařízeních	jinde			v bytech	mimo byty	v zařízeních
ČR celkem k 26. 3. 2011	10 425 064	10 144 961	194 456	85 647	11 496	4 375 122	4 320 691	51 394	3 037

Zdroj: ČSÚ, definitivní výsledky SLDB 2011 online.

